

Aguascalientes, Aguascalientes, **ocho de mayo de dos mil diecinueve.**

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S**

**I.** Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"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"*. Y estando citadas las partes o en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

**II.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de rescisión y terminación de un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó la competencia de esta autoridad de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de

quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno por cuanto a la acción de rescisión y terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a). Para que por sentencia ejecutoria se declare rescindido y terminando el contrato de arrendamiento sobre la casa número \*\*\*\*\* planta \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, que hace esquina con calle \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad; B). Para que se condene al demandado a la desocupación y entrega de la finca a que se refiere el inciso que antecede; C). Para la entrega de la finca objeto del arrendamiento, libre de todo adeudo y gravamen por los conceptos de drenaje, adeudos fiscales o administrativos federales, estatales o municipales y servicio telefónico en su caso; D). El pago de las rentas generadas a partir del mes de enero de dos mil dieciocho, más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, a razón de cinco mil pesos mensuales; E). Para que me pague los gastos y costas que este juicio ocasione”.* Acción que contemplan los artículos 1820, 2296 fracción I y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de personalidad; **2.** Oscuridad en la demanda; **3.** Falta de acción y de derecho; **4.** Exceso de petición; **5.**

Todas las que se deriven del escrito de contestación de demanda.

V. En primer término, atendiendo a la contestación dada por los demandados de la cual se desprende que invocan como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por \*\*\*\*\*.

Los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, hacen consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que los hechos que motivan el ejercicio de la acción en su contra carecen de los elementos básicos para poder establecer su defensa como lo son sus características esenciales de tiempo, lugar y modo, indicando que con lo anterior se les deja en estado de indefensión.

Es así, que la excepción opuesta como de oscuridad de la demanda, constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión.

Del escrito visible a fojas **uno** a **cinco** de los autos, se desprende que la actora solicita la rescisión y terminación del contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble ubicado en la casa marcada con el **\*\*\*\*\*, planta \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\*, esquina con \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad** así como la desocupación y entrega del mismo, libre de todo adeudo y gravamen por los conceptos de drenaje, adeudos fiscales o administrativos federales, estatales o municipales y servicio telefónico en su caso, además del pago de la rentas generadas a partir del mes de enero de dos mil dieciocho, mas las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, dicha renta por la cantidad de cinco mil pesos mensuales, señalando que la hipótesis de la rescisión es por incumplimiento en el pago de las rentas, en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso la accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida y del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos

cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 173523, que a la letra establece:

**OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVE COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224 pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.

Por lo cual, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

Así mismo invocan la excepción de falta de personalidad prevista en el artículo 34 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, excepción que el suscrito procede a su análisis en apego a lo señalado por el artículo 371 del Ordenamiento legal invocado, pues corresponde a una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por \*\*\*\*\*

Ahora bien, analizados los argumentos que vierte la demandada al invocar la excepción que nos ocupa, los que hace consistir en que en que el contrato de arrendamiento vigente no solo se realizó con la actora, si no, también con \*\*\*\*\*, de lo que se observa que nada tiene que ver con la falta de personalidad toda vez que de los autos se desprende que la actora demanda por su propio derecho y no en representación de diversa persona y que estos últimos lo que pretenden es una figura distinta a la excepción planteada. Pues bien, a la luz de lo antes señalado y considerando que la falta de personalidad consiste en no acreditar la calidad o carácter con que una persona comparece en juicio a nombre de otra, luego entonces si \*\*\*\*\* promueve el presente juicio por su propio derecho, es decir, no lo hace compareciendo en representación de diversa persona, por lo que no le son aplicables los artículos 42 y 43 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado consecuentemente no tiene que acreditar personalidad alguna, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al emitir la tesis VI.2o.C. J/178, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo X, noviembre de mil novecientos noventa y nueve, de la materia civil, página novecientos diez, de la Novena Época, con número de registro 192975, que a la letra establece:

**PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCIÓN.** *La excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclame y, por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho a la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la*

calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito.

En mérito de lo anterior, se declara **improcedente** la excepción de falta de personalidad que invoca la demandada y que los argumentos vertidos al hacer valer la excepción en comento se analizarán al resolver el fondo del asunto, es decir, una vez que se hubieren valorado las pruebas ofertadas dentro del presente asunto, pues como ya se ha dicho se refieren a la falta de legitimación.

**VI.** Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, la que fue desahogada en audiencia de fecha *dieciocho de enero de dos mil dieciocho*, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que el día uno de enero de dos mil catorce suscribió él en carácter de arrendatario contrato de arrendamiento con la actora **\*\*\*\*\*** como arrendadora, y con **\*\*\*\*\*** como fiadora, respecto de la casa marcada con el número \*\*\*\*\*, planta \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, esquina con \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y que la renta mensual por el uso y goce del inmueble era de cuatro mil quinientos pesos 00/100

moneda nacional, y que luego hubo un aumento a cinco mil pesos 00/100 moneda nacional; así mismo reconoce que adeuda pensiones rentísticas a la actora \*\*\*\*\*.

No pasa desapercibido que el demandado \*\*\*\*\* igualmente señala al momento de absolver posiciones, diversas aclaraciones, entre ellas, que todo contacto siempre ha sido con \*\*\*\*\* , a quien le rentó dicho inmueble, que el encargado de cobrar dichas rentas era su hermano \*\*\*\*\* , que eran con las personas que tenía contacto, que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas a su cargo en fecha posterior a la que se le reclama, pues indica, realizó un pago por la cantidad de doce mil pesos 00/100 moneda nacional; empero dichas aclaraciones, al ser afirmaciones que le benefician al absolvente, por lo que correspondía a su parte acreditar las mismas, en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, sin que en el presente asunto se hubiere desahogado probanza alguna tendente a acreditar lo anterior, de ahí que dichas manifestaciones no sean confesión alguna del demandado \*\*\*\*\*.

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , la que fue desahogada en audiencia de fecha *dieciocho de enero de dos mil dieciocho*, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que el día uno de enero de dos mil catorce suscribió contrato de arrendamiento con la actora \*\*\*\*\* , como*



arrendadora \*\*\*\*\* como arrendador y la absolvente como fiadora.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\*, planta \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, esquina con \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, celebrado el día uno de enero de dos mil catorce, visible a fojas de la seis a la once de los autos, documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes, pues se encuentra signado por aquellas, el cual no fue objetado en la presente causa y por el contrario se encuentra robustecido con las confesiones vertidas por los demandados por los argumentos y razonamientos lógico jurídicos que se vierten al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento \*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como arrendatario y fiadora, respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en el domicilio que en líneas anteceden en los términos y condiciones que se desprenden de dicho contrato los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Las pruebas de los demandados se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\* , la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha dieciocho de enero de dos mil diecinueve se declaró desierta toda vez que el oferente no exhibió el correspondiente pliego de posiciones.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, la que fue recibida en audiencia de fecha *veintiséis de febrero de dos mil diecinueve*, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

En cuanto a las declaraciones rendidas por los atestes \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, si bien es cierto se advierte que conocen a las partes del presente juicio, no menos cierto es que se desprende de su dicho que conocen a la parte actora por medio de pláticas con el demandado, así mismo que todo lo que declaran lo saben por pláticas que tuvieron con el demandado, es decir no tienen conocimiento directo de los hechos sobre los que disponen, si no que los conocen por indicaciones de la parte que los presenta, de ahí que a su declaración no se le pueda conceder valor alguno, en términos de lo que refiere el artículo 349 en sus fracciones III y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el diverso testigo \*\*\*\*\*, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que

establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que la letra establece:

**"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."*

La **DOCUMENTAL** consistente en el afechado del Registro Civil relativo al matrimonio de la actora con \*\*\*\*\*, a la que si bien se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la misma en nada le favorece a la parte oferente, pues se desprende del contrato de arrendamiento visible a de la foja siete a la diez de los autos, que los demandados celebraron contrato con la actora, en forma personal, más no así con su esposo.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de **\*\*\*\*\***, la que nada arroja a la presente causa, pues en diligencia de fecha *dieciocho de enero de dos mil diecinueve*, esta autoridad declaró ante la imposibilidad manifestada por la institución bancaria que dicha probanza ya no se desahogaría en esta instancia.

Enseguida se valoran las pruebas ofrecidas por ambas partes, lo que se hace en los siguientes términos:

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación de los demandados de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que los demandados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** no han cubierto las rentas a partir del mes de enero de dos mil dieciocho, y no se aportó prueba alguna para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las han cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 30, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan favorable a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

**VII.** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, **ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción**, así como que los demandados no justificaron sus excepciones atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y

disposiciones legales que a continuación se transcriben.

La parte demandada invoca como excepciones de su parte, la de oscuridad en la demanda, así como la de falta de personalidad, las que ya fueron analizadas y resueltas en el considerando quinto de la presente resolución, las que se declararon improcedentes, por las razones y fundamentos que se vierten al resolverla, los que aquí se dan por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, señalando que los argumentos vertidos en la segunda se analizarían en el presente apartado lo que se hará en líneas subsecuentes.

Además invocan como excepciones las que denominan:

De **Falta de Acción y de Derecho**, así como la de **Exceso de Petición**, y los argumentos vertidos en la que se denominan falta de personalidad, relativos a que el contrato vigente lo celebraron con la actora y diversa persona, siendo que la primera de las mencionadas la hace consistir en que el contrato que se les pretende hacer valer ya no es vigente, por haberse celebrado uno nuevo, aunado a que los demandados se han abstenido de colocarnos en el supuesto legal para que les exija las prestaciones que se les reclaman y que por tanto no deberán condenarse al pago de las mismas; la segunda consiste en el hecho de que la actora pretende cobrar las pensiones rentísticas que ya han sido pagadas, dichas excepciones resultan **infundadas, y, por ende improcedentes** lo anterior con fundamento en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que las partes deberán acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, por lo que si la parte demandada señala que celebró contrato verbal con un tercero modificando lo pactado en el arrendamiento

que igualmente confiesa celebró, correspondía a esta acreditar dicho acto jurídico, lo que no ocurre dentro de la presente causa, pues con las pruebas aportadas no acredita esto y tampoco el encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas a su cargo desde el mes de enero de dos mil dieciocho, así como el convenio al que dice llegaron, de ahí que sobrevengan de infundadas las excepciones en comento.

Si se advierte de actos que los demandados invocaron diverso argumento de defensa, siendo que la parte actora acreditó de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado en fecha *uno de enero de dos mil catorce*, por \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, como arrendatario y fiadora respectivamente, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal de la casa marcada con el número \*\*\*\*, planta \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\* que hace esquina con calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, el arrendatario se obligó a pagar por concepto de rentas, y por mensualidades adelantadas la cantidad de **CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, habiéndose acreditado que en forma posterior modificaron dicho convenio aumentándole a la cantidad de **CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, fijando como temporalidad del mismo el de un año, empero que al ser voluntad de las partes continuaron vigentes operando con ello la tácita reconducción, por tanto, es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia de los contratos de arrendamiento, así mismo la obligación de las partes al cumplimiento de las obligaciones ahí acordadas como lo establecen los artículos 1677 y 1715 del

Código sustantivo de la materia vigente en el Estado;  
**B).** Que el arrendatario ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir de las correspondientes al *mes de enero de dos mil dieciocho* y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *ocho de junio de dos mil dieciocho*, pues correspondía la carga de la prueba por cuanto a dicho pago a la parte demandada y a pesar de ello no aportó medio probatorio alguno para acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación de la arrendataria el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente al *mes de enero de dos mil dieciocho*, por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido y por ende terminado el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Dado lo anterior, **se condena a la demandada a la entrega real y material del local comercial materia de este juicio**, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, *ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo*, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

Igualmente, **se condena a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*** al pago de las rentas comprendidas desde el mes de enero de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, rentas las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de cinco mil pesos, cada una de ellas.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitido el primero al resolver la contradicción 49/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 203, publicada en el Apéndice de dos mil once, Tomo V, civil primera parte - SCJN - Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 1012802; así como el segundo criterio emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 205, publicada en el Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la



materia civil, con número de registro 1012805, las cuales a la letra establecen:

**ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA**

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente 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 derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del 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 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 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

**ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS.** Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino

que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 al considerarse a ambas partes perdidosas, **se condena la parte demandada** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio en la medida en que no fueron acogidas sus pretensiones, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.** Se declara procedente la vía en que ha accionado la actora \*\*\*\*\* que en ella este probó su acción.

**SEGUNDO.** Que los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* no justificaron sus excepciones.

**TERCERO.** En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento y **se condena** a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de la casa habitación marcada con el número \*\*\*\*\*, planta \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\* que hace esquina con calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, lo que deberán hacer libre de todo adeudo por los servicios contratados además deberá entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

**CUARTO.** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***  
**Y \*\*\*\*\*** al pago de las rentas comprendidas del mes de  
enero de *dos mil dieciocho* a la fecha y demás que se  
sigan generando hasta la desocupación y entrega del  
inmueble materia de este juicio, las que se regularan  
en ejecución de sentencia a razón cinco mil pesos,  
cada una de ellas.

**QUINTO.** Se condena a **la parte demandada**  
al pago de los gastos y costas del presente juicio,  
los que se regularan en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Con fundamento en los artículos lo  
que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI,  
73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a  
la Información Pública, así como los diversos 1º, 11,  
55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de  
la Ley de Transparencia y Acceso a la Información  
Pública del Estado de Aguascalientes y sus  
Municipios, preceptos de los cuales se desprende la  
obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho  
de acceso a la información que se tenga en posesión,  
entre ellos de las resoluciones que se emitan en los  
procedimientos seguidos en forma de juicio, a través  
de versiones públicas, en los cuales deberá  
suprimirse la información clasificada como reservada  
o confidencial, la cual corresponde a los datos  
personales que refieran las partes, así que en  
determinado momento en que se publique la versión  
pública de la resolución que ponga fin a esta causa,  
la misma no contará con los datos personales  
proporcionados por los litigantes, se informa a las  
partes que se publicará la versión pública de la  
presente resolución una vez que haya causado  
ejecutoria.

**SÉPTIMO.** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y  
firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta  
Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante

su Secretaria de acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **nueve de mayo de dos mil diecinueve**. Conste

LSPDL/Miriam\*