



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado Mixto de Primera Instancia
Del Segundo Partido Judicial

SENTENCIA DEFINITIVA

Calvillo, Aguascalientes, a once de octubre de dos mil
veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente
0462/2021 relativo al juicio que en la Vía ÚNICA CIVIL DE
RESCISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promueve
***** en contra de *****, sentencia definitiva que se
dicta bajo los siguientes:

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

I.- Que según lo dispone el 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 éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.

II.- Que el suscrito juez es competente para conocer los hechos de la presente causa conforme al artículo 142 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que se demanda la ejecución y cumplimiento de un contrato y para el cumplimiento del mismo fue señalado este partido judicial.

III.- La vía única civil es procedente en virtud de que la acción interpuesta por la parte actora no está sujeta a procedimientos especiales previstos por el título décimo primero, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV.- Que la parte actora ***** basa sus pretensiones en los hechos y consideraciones de derecho insertos en su escrito de demanda visible a foja 1 a 2 de los autos lo que se tiene por reproducido en éste acto como si a la letra en obvio de espacio y tiempo, al no constituir lo anterior un elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo

que para ello se prevé en el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La parte demandada ***** no dio contestación a la demanda presentada en su contra pese a que fue emplazado en términos de ley.

Ahora bien del escrito inicial de demanda se desprende que ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento del contrato verbal de arrendamiento celebrado en fecha 31 de agosto de 2018, pero a consideración del suscrito y conforme a su causa de pedir se desprende que pretende la rescisión del contrato verbal de arrendamiento celebrado en fecha 31 de agosto de 2018 porque pretende que se le pague las rentas dejadas de pagar, los gastos de los servicios que genera el inmueble materia del citado contrato así como la entrega del mismo, por lo tanto la acción que se analizara en el presente juicio es la RESICISION del contrato verbal de arrendamiento celebrado en fecha 31 de agosto de 2018, ello en términos del artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado

V.- Que la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovida por ***** en contra de ***** se analiza en los siguientes términos:

En relación a la acción propuesta tenemos que la parte actora sustenta su pretensión en que en fecha 31 de agosto del año de 2018 celebros contrato verbal de arrendamiento con ***** respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** número ***** de la colonia ***** de esta ciudad de Calvillo, Aguascalientes, siendo que se obligo a pagar en concepto de renta mensual la cantidad de \$1,500.00 a mas tardar los días 03 de cada mes.

Que se estuvieron pagando las pensiones rentísticas hasta el 03 de septiembre de 2020 y desde esa fecha ya no pago las rentas.

Por lo anterior el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada en el año de 2018 no ha sido cumplido por la parte demanda respecto al pago de la renta convenida por lo que el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

mismo debe de rescindirse ya que se actualiza el supuesto a que se refiere el artículo 2360 fracción I del Código Civil.

Ahora bien de conformidad a las actuaciones en autos tenemos que, a juicio de esta autoridad la acción de rescisión de contrato de arrendamiento es improcedente toda vez que de los hechos que narra la parte actora en su escrito inicial de demanda solo señala de lo relativo a la fecha en que inicio el arrendamiento que fue en el año de 2018, que lo fue respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** número ***** de la colonia ***** de esta ciudad de Calvillo, Aguascalientes, y que se pacto la renta en \$1,500.00, y sin que refiera en ninguna parte de su demanda que las partes designaran un lugar en donde se debiera de pagar la renta, esto es que no señalaron lugar de pago y por ende cobra aplicabilidad lo dispuesto en el artículo 1953 del Código Civil que previene que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; siendo aplicable también lo dispuesto en el artículo 2298 del citado ordenamiento que establece: "*la renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa, habitación, o despacho del arrendatario*".

Luego entonces, para que resultara procedente la acción que se analiza era menester que se requiriera de pago a la parte demandada ***** en su domicilio a fin de que pudiera considerarse que ante la falta de pago de las pensiones rentísticas convenidas hubiera incurrido en mora; siendo que era necesario que el actor hubiera señalado en su escrito de demanda que hubo un requerimiento de pago en el domicilio del deudor y más aún de que prácticamente realizó dicho requerimiento siendo que no lo hizo y en tal virtud de acuerdo con los medios de convicción ofrecidos y desahogados en autos de los mismos no se desprende que existió tal interpelación, ya que de la CONFESIONAL a cargo de ***** misma que fiera desahogada en audiencia de juicio y que se valora en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles pero la misma no favorece a los intereses de

la parte actora porque la parte demandada no reconoce hechos que le perjudiquen de tal forma que se demuestre que fue requerido por el pago de las pensiones rentísticas en su domicilio y de que no pago incurriendo en mora.

Obra en autos el testimonio rendido por ***** y ***** , siendo que el primero dijo que no es pariente de las partes, que en relación a si conoce a ***** si la conozco debido a que es abuelita de una amiga mia que vive cerca a mi domicilio desde hace cinco años, que en relación a si ***** tiene una casa en renta si, si tiene casas en renta, de hecho tiene una casa en la Colonia ***** en la Calle ***** , numero ***** , lo sé porque de vez en cuando la visitamos yo y mi amiga, la visitamos para entregarle alguna cosa que necesite o solamente para pasar el rato con ella, lo sé porque hubo un tiempo en el que yo quería independizarme y nuestra idea era rentar una casa yo y otros amigos y nos comento que tenía esa casa en la Colonia ***** , que en relación a si sabe a quién le esta rentando esa casa la tenía rentada ***** , lo sé porque generalmente nos platicaba que tenía problemas con ese señor porque principalmente no le correspondía con el pago de la renta de la casa, que en relación a si sabe desde cuando le rento esa casa si mal no recuerdo fue como hace tres años, como a finales de este mismo mes, lo sé porque cuando era mi idea en aquel tiempo de rentar la casa me lo comentó que la casa ya iba a tener un arrendador que iba a hacer el trato, que en relación a si sabe cuánto le cobra de renta al señor ***** en aquel tiempo me comentó que el costo era de mil quinientos, supongo que iba a ser el mismo monto. Por su parte el segundo ***** dijo que en relación a si conoce a ***** si la conozco porque le rentaba a mi tío de nombre ***** , la conozco porque soy amigo de sobrina, que en relación a si ***** tiene alguna propiedad si, lo sé porque le rentaba a mi tío, está ubicada en la Calle ***** numero ***** de la Colonia ***** , lo sé porque acompañaba a mi tío a llevarle el dinero de la renta, por eso se que ella es la dueña, conozco el domicilio, que en relación a si



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sabe a quién le esta rentando esa casa si se llama ***** , lo sé porque estaba con su sobrina ***** cuando la señora le empezó a rentar a ***** y me acuerdo del nombre porque se llama igual que ***** , que en relación a si sabe desde cuando le rento esa casa si a finales de Agosto del dos mil dieciocho, me acuerdo de la fecha porque en ese entonces mi hermano estaba anexado y fue cuando ocurrió lo que señale en la respuesta anterior, que en relación a si sabe cuánto le cobra de renta la señora ***** al señor ***** si son mil quinientos pesos yo sé porque llevaba la renta de mi tío, cuando mi tío le rentaba yo era el que llevaba el dinero de él, es lo que cobraba de renta a mi tío, se es lo que le cobraba a ***** porque la sobrina de la señora es mi amiga y le llegué a preguntar que si cobraba lo mismo de renta y me dijo que si era la misma cantidad que le cobraba a ***** de mil quinientos pesos, que en relación a si sabe si le ha pagado la renta el señor ***** a la señora ***** no, no se la ha pagado porque me ha tocado ver que pelean cuando va a cobrarle y no le paga, esto porque me junto con su sobrina; **TESTIMONIO** mismo que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles ya que declaran hechos que les consta, pero la misma no favorece a los intereses de la parte actora para tener por acreditado que la parte demandada fue requerido por el pago de las pensiones rentísticas en su domicilio y de que no pago incurriendo en mora.

En relación a la Presuncional e Instrumental de actuaciones que se valoran en términos del artículo 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles no favorece a los intereses de la parte actora para tener por acreditado que la parte demandada fue requerido por el pago de las pensiones rentísticas y de que no pago incurriendo en mora.

Por lo tanto, como se ha señalado debe decirse que no se acredita la procedencia de la acción de rescisión de contrato de

arrendamiento por mora, basada en la falta de pago de las pensiones rentísticas pues no se narró en la demanda que hubiera existido un requerimiento al demandado en su domicilio para que efectuara el pago correspondiente a las pensiones rentísticas, lo que debió haber hecho al no haberse pactado en el contrato base de la acción el lugar de pago; siendo aplicables al caso el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito que dice:

No. Registro: 196,969. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Enero de 1998. Tesis: I.8o.C. J/4. Página: 1021. PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. La procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor-acreedor al comprador-deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio, es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor-acreedor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador-deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditó que éste se hubiera negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa, con apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en ese supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

por mora. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 23/93. María Isabel Barrón Pájaro. 22 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Benito Alva Zenteno. Amparo directo 269/96. Eduardo Coca Reynoso y otra. 9 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores. Amparo directo 529/96. Gloria Trejo de Castillo. 5 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña. Amparo directo 902/96. Gonzalo de Velasco Valencia. 24 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretaria: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Amparo directo 946/97. Marco Antonio Trejo Trejo. 31 de octubre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Asimismo debe decirse que la parte actora en esencia señala que el contrato de arrendamiento se celebra por tiempo indeterminado lo que pone de manifiesto que tampoco cumplió con lo previsto por los artículos 2349 y 2359 del Código Civil que establecen:

"Artículo 2349.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico."

"Artículo 2350.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2327, 2328 y 2329."

Por lo que también al no dar cumplimiento con dichos artículo deviene en improcedente su acción de rescisión de contrato de arrendamiento

VI.- Por lo antes expuesto se declara improcedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento propuesta por la parte actora ***** propuesta en contra de la parte demandada *****.

Al ser improcedente la acción propuesta por la parte actora ***** se absuelve a la parte demandada ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le demandan.

Al ser improcedente la acción propuesta por la parte actora ***** con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles se le condena al pago de Gastos y Costas a favor de la parte demandada ***** mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto, y con fundamento en los artículos 79 Fracción III, 82, 83, 84, 128 y 370 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse:

PRIMERO.- El suscrito Juez resultó competente para conocer y resolver en el presente juicio.

SEGUNDO.- Procedió la Vía Única Civil intentada por ***** en contra de ***** y en ella la parte actora no acreditó su acción mientras que la parte demandada no contestó la demanda.

TERCERO.- Se declara improcedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento propuesta por la parte actora ***** propuesta en contra de la parte demandada *****.

CUARTO.- Al ser improcedente la acción propuesta por la parte actora ***** se absuelve a la parte demandada ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le demandan.

QUINTO.- Al ser improcedente la acción propuesta por la parte actora ***** con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles se le condena al pago de Gastos y Costas a favor de la parte demandada ***** mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, se hace del conocimiento a las partes que esta resolución será publicada en la página web del Poder Judicial del Estado, una vez que cause ejecutoria, por lo cual, tienen tres días



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

para oponerse incidentalmente a la publicación de sus datos personales, apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendrá por conformes con la publicación íntegra de la sentencia.

SEPTIMO.- *“En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Pública de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.”.*

OCTAVO.- Notifíquese Personalmente.

ASI, DEFINITIVAMENTE LO RESOLVIO Y FIRMA el Ciudadano Licenciado JOSE HUERTA SERRANO, Juez del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial del Estado, quien actúa asistido del Secretaria de Acuerdos licenciada ELSA MAGALI VAZQUEZ MARQUEZ que Autoriza y da fe.- Doy Fe.

Se publicó la presente resolución en lista de fecha doce de octubre de dos mil veintiuno.- Conste.

La Licenciada **ELSA MAGALI VÁZQUEZ MÁRQUEZ**, Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial con sede en Calvillo, Aguascalientes, hago constar y certifico que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0462/2021** dictada en fecha **once de octubre de dos mil veintiuno** por el **Juez Mixto de Primera Instancia del Segundo Partido Judicial** constante de **nueve** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículo 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 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, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, así como todos aquellos datos susceptibles de supresión, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.-