

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a

\*\*\*\*\*

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió \*\*\*\*\* -en calidad de apoderado legal de \*\*\*\*\* - en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

*"Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

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

II.- El suscrito Juez resulta **competente** para conocer el presente asunto, ello en atención a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracción I de nuestro Código Procesal Civil, toda vez que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía única civil resulta **procedente**, toda vez que la acción ejercitada no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal de la materia, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, \*\*\*\*\* -en calidad de apoderado legal de \*\*\*\*\* (tal y como se desprende del Poder General para Pleitos y Cobranzas que obra a fojas trece y catorce)-, compareció a demandar a \*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**



*presente juicio, el que por su culpa nos hemos visto en la necesidad de promover, en virtud a su incumplimiento”.*

Haciéndose la aclaración, que lo señalado la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En ese sentido, la demandada \*\*\*\*\* , omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada, tal y como se desprende de la cédula de notificación que obra en autos *-fojas treinta y dos y treinta y tres-*, por lo que mediante auto del nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo *-foja treinta y nueve-*.

Por otro lado, mediante proveído del ocho de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo al accionante por desistiéndose de la acción intentada en contra de \*\*\*\*\* , ordenándose continuar con la secuela procedimental correspondiente en lo referente a la demandada \*\*\*\*\* *-foja cuarenta y cuatro-*.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

**V.-** Enseguida se procede a analizar la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, deducida por la parte actora, resultando necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, 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 2298.-** La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario".

**"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 2360.-** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

**I.-** Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325".

En ese tenor, le corresponde al accionante la carga de la prueba a fin de demostrar la existencia del acuerdo que asegura tuvo lugar entre las partes, siendo que para tal efecto ofertó la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** celebrado el día primero de enero de dos mil veinte, entre \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderado Legal para Pleitos y cobranzas, licenciado \*\*\*\*\* con el carácter de arrendador; \*\*\*\*\* como arrendataria; y, \*\*\*\*\* en calidad de fiador y obligado solidario ~~fojas de la cinco a la once~~, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 281, 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la cual se advierte, en esencia, lo siguiente:

El inmueble objeto del arrendamiento, lo fue el local comercial marcado con el número \*\*\* \*\*\*\*\* , con una superficie de aproximadamente noventa metros cuadrados, mismo que se encuentra en la planta baja, parte poniente, del edificio ubicado en \*\*\*\*\* , el cual fue entregado desde la fecha de la celebración del contrato en buenas condiciones y con todos los requisitos de higiene y salubridad exigidos por las autoridades respectivas, recibéndolo de esta manera la arrendataria a su entera satisfacción y en las condiciones óptimas para el uso al que estaba destinado, es decir, como estética de belleza,

siendo responsabilidad de la arrendataria, obtener las licencias y/o permisos correspondientes para la operación de dicho negocio, liberándose el arrendador de toda responsabilidad que pudiera derivar de ello *-cláusulas primera, segunda y décima tercera-*.

En ese sentido, entre las partes se estableció una vigencia de doce meses, contados a partir del primero de enero de dos mil veinte, pudiendo ser prorrogado el mismo previo convenio, quedando obligada la arrendataria a desocupar y entregar la finca arrendada el día treinta de diciembre de dos mil veinte por lo que, en caso de que la arrendataria continuara ocupando el inmueble sin la existencia de un nuevo contrato, se entiende que lo estaría haciendo con la manifiesta oposición de la parte arrendadora, actualizándose una pena convencional equivalente al cien por ciento de la renta mensual por cada mes o fracción que se continuara ocupando el inmueble, sin que ello implique renovación del contrato ni aceptación del arrendador respecto a la ocupación del bien inmueble *-cláusulas novena y décima-*.

Así mismo, se estableció la cantidad de dos mil setecientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional más lo correspondiente por el Impuesto al Valor Agregado por concepto de renta mensual, misma que le entregaría la arrendataria al arrendador de forma adelantada, dentro de los primeros cinco días del mes en el domicilio del inmueble objeto del arrendamiento, quedando obligado aquel a pasar por ella, así como a expedir el recibo correspondiente al momento de su pago *-cláusulas tercera y cuarta-*, siendo que, ante la falta del pago oportuno de las rentas, se causarían intereses moratorios mensuales, a razón del Costo Porcentual Promedio vigente durante el tiempo que durara la mora siendo dicha circunstancia una causal rescisoria *-cláusulas quinta y décima cuarta-*, debiendo cubrirse por parte de la arrendataria, todos y cada uno de los servicios con los que cuenta la finca arrendada, quedando obligado a hacer entrega de los comprobantes respectivos al arrendador *-cláusula décima quinta-*.

Ahora bien, \*\*\*\*\* se constituyó como fiador y obligado solidario durante todo el tiempo que durara el arrendamiento y sobre todas las obligaciones adquiridas por la arrendataria con motivo de la celebración de dicho contrato *-cláusula décima séptima-*.

Siendo, que de igual forma se ofertaron las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, mismas que valoradas conforme a los numerales 341 y 352 de nuestro Código Adjetivo Civil, gozan de eficacia probatoria a favor del accionante, pues con las mismas es dable acreditar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de dos mil veinte, entre el arrendador \*\*\*\*\*; la arrendataria \*\*\*\*\*; y, la fiadora y deudora solidaria \*\*\*\*\* , respecto del local comercial número \*\*, del edificio ubicado en \*\*\*\*\* , acto jurídico del que ciertamente se desprenden obligaciones a cargo de la parte demandada y, siendo que ésta omitió probar encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que les son reclamadas por el accionante, teniendo la carga de la prueba para ello, se estima **procedente la acción de rescisión de contrato verbal de arrendamiento** instada por la parte actora, consideración apoyada en la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

Se sostiene lo anterior, toda vez que las aseveraciones hechas por el demandante no fueron desvirtuadas de ninguna manera, siendo que la falta de contestación a la demanda, implica tener por admitidos los hechos afirmados en la misma, tal y como se advierte de la tesis, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Materias(s): Común, Civil, Tesis: VIII.2o.C.T.6 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre, de 2017, Tomo IV, página 2427, Tipo: Aislada, cuyo epígrafe y texto son:

**“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR LA ACTORA (INTERPRETACION DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL**



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Como consecuencia de ello, se condena a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega** del inmueble arrendado a favor del actor \*\*\*\*\* , en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo de los señalados en la cláusula décima quinta del basal *-teléfono, agua, drenaje, gas, eléctrica, televisión por cable y/o cualquier otro que estuviera contratado para la finca arrendada-*, cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

Así mismo, se condena a la demandada \*\*\*\*\* \*al pago a favor del actor \*\*\*\*\* , de la cantidad de sesenta mil seiscientos diez pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de diecinueve pensiones rentísticas adeudadas, generadas entre el primero de agosto de dos mil veinte y el veintiocho de febrero de dos mil veintidós, cada una a razón de tres mil ciento noventa pesos cero centavos moneda nacional -dos mil setecientos cincuenta pesos de la renta más cuatrocientos cuarenta pesos de Impuesto al Valor Agregado (conforme a lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción)-, más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo a razón del mismo monto, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Ahora bien, toda vez que éste juzgador acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada \*\*\*\*\* a pagar a favor del actor \*\*\*\*\* , los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

Finalmente, 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.

Por lo anteriormente expuesto y 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 resulta **competente** para conocer del presente asunto.

**Segundo.-** Se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por el actor \*\*\*\*\* *-por conducto de su apoderado legal, \*\*\*\*\**.

**Tercero.-** Se declara que el actor \*\*\*\*\* probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que la demandada \*\*\*\*\* \*omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada a juicio.

**Cuarto.-** Se declara la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el día primero de enero de dos mil veinte, entre el actor \*\*\*\*\* *-por conducto de su Apoderado Legal para Pleitos y cobranzas, licenciado \*\*\*\*\** con el carácter de arrendador; y, la demandada \*\*\*\*\* \*como arrendataria, respecto del local comercial marcado con el número \*\*\*\*\* , del edificio ubicado en \*\*\*\*\* .

**Quinto.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega** del inmueble arrendado a favor del actor \*\*\*\*\* , en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo de los señalados en la cláusula décima quinta del basal *-teléfono, agua, drenaje, gas, eléctrica, televisión por cable y/o cualquier otro que estuviera contratado*

para la finca arrendada-, cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* \*al pago a favor del actor \*\*\*\*\* , de la cantidad de sesenta mil seiscientos diez pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de diecinueve pensiones rentísticas adeudadas, generadas entre el primero de agosto de dos mil veinte y el veintiocho de febrero de dos mil veintidós, cada una a razón de tres mil ciento noventa pesos cero centavos moneda nacional, más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo a razón del mismo monto, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a pagar a favor del actor \*\*\*\*\* , los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** 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.

**Noveno.-** 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 Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Décimo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL  
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar, que la resolución que antecede se publicó en la Lista de Acuerdos el día \*\*\*\*\*.-  
Conste.-

L'ALPR/dads

El(La) Licenciado(a) Alejandra Iveth de la Fuente García, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0229/2021 dictada en ocho de febrero del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de doce 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 General 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: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.