

## 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 contra de \*\*\*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

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

*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 fracciones I y II del Código Procesal de la materia, toda vez que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda y el demandado por contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía única civil se declara **procedente**, atendiendo a que la acción ejercitada por la parte actora no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero de nuestro Código Adjetivo Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, la actora \*\*\*\*\* compareció a demandar a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**

**A).**- Para que por Sentencia Firme, se declare rescindido el contrato de arrendamiento de fecha 15 de febrero del año 2021 que se celebró respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*.

**B).**- Para que por Sentencia firme, se condene al demandado al (sic) que al momento de la entrega del inmueble el mismo se encuentre al corriente en los pagos por concepto de energía eléctrica y agua potable.

**C).**- Para que por Sentencia Firme, se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 m.n.) de las pensiones rentísticas que se encuentran vencidas y no pagadas, a partir del mes de abril del dos mil veintiuno al mes de julio del dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, a razón de mil quinientos pesos moneda nacional mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**D).**- Se condene al pago de los intereses vencidos y los que se sigan venciendo, hasta el pago total de las rentas vencidas y no pagadas, a razón del tres punto cinco por ciento mensual sobre el importe y saldos insolutos.

**E).**- Se condene al pago de la cantidad de \$65,800.00 (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago del saldo de rentas pendientes por pagar.

**F).**- Se condene al demandado al pago de los daños que le fueron ocasionados al inmueble, mismos que se regularán en ejecución de sentencia.

**G).**- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente Juicio hasta su total terminación”.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda entablada en su contra, según se advierte del escrito presentado el día treinta de agosto de dos mil veintiuno – fojas dieciséis y diecisiete-, en donde niega que a la parte actora le asista derecho alguno a fin de reclamar las prestaciones que pretende, pues contrario a lo que afirma la actora, ha estado cumpliendo con las obligaciones asumidas a su cargo, oponiendo para tal efecto, como excepciones y defensas de su parte la de **sine actione agis**, la de

**obscuridad**, la de **inexistencia del domicilio de pago y por tanto inexistencia de la mora que se le reclama**, las de **oscuridad y defecto legal en la demanda o falta de formalidad** y la de ***non mutati libeli***, así como todas aquellas que se desprendan del escrito de contestación a la demanda.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en el escrito inicial de demanda como en su contestación, 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.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

**V.-** Ahora bien, previo al estudio de la acción intentada por la parte actora, cabe hacer mención de lo que dispone el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Dicho numeral contiene la obligación que tienen los órganos jurisdiccionales de estudiar, antes de pronunciar la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada, pues de resultar procedente alguna de ellas, este juzgador estaría imposibilitado para entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos de la parte actora, o en caso contrario, decidir sobre la controversia, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado \*\*\*\*\* , opuso como excepción de su parte la de **oscuridad y defecto legal en la demanda o falta de formalidad** -*marcada con el número seis*-, la cual hizo consistir en el hecho de que la parte actora omitió señalar elementos que le permitieran hacer valer excepciones y defensas siendo, que debía señalar el objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios y los hechos en los que funda su petición, narrándolos con toda claridad para no dejar a dudas, lo que, según dice, no aconteció en el escrito inicial de demanda pues no se precisó

ni la acción que intenta ni se narraron los hechos que la sustenta, colocándole en estado de indefensión.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, pues contrario a lo que afirma la parte demandada, del escrito inicial de demanda se advierte, que la accionante dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que en el mismo se expresan los hechos en que funda sus peticiones, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquellos sucedieron y en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por el accionante, por tal motivo, es de deducirse, que la redacción del escrito de demanda fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, aunado, a que la accionante remitió tanto las prestaciones reclamadas como los hechos al contenido del documento base de la acción.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA.** *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.*

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

**“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE.** Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

Y la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).**- Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos”.

**VI.-** Resueltas las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada, se procede a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, deducida por

\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , resultando lo siguiente:

Del escrito inicial de demanda, se advierte, en lo que interesa, que la accionante compareció a demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que celebró con el demandado, el día quince de febrero de dos mil veintiuno, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , en virtud del cual, se pagaría una renta mensual de mil quinientos pesos durante la vigencia del contrato, es decir, un año.

Ahora bien, se acordó que ante la falta de cumplimiento en el pago puntual de las obligaciones a cargo del arrendatario, se daría por rescindido el contrato, siendo que en el mes de abril de dos mil veintiuno, el demandado dejó de cubrir las rentas debidas, hecho en el que basa su reclamo para demandar la rescisión del basal, reclamando el pago tanto de las rentas vencidas como las que se siguieran venciendo.

Por otro lado, indica, que en el primer recibo de pago de renta *-febrero y marzo de dos mil veintiuno-*, las partes manifestaron que existía un adeudo de sesenta y cinco mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de rentas pendientes por pagar, mismo que, según dice, a la fecha no ha cubierto.

En ese sentido y a fin de acreditar su dicho, la parte actora ofertó como medios de convicción los siguientes:

Obra la **documental privada**, consistente en el **contrato de arrendamiento** celebrado el día quince de febrero de dos mil veintiuno, entre \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, respecto del terreno ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* *-fojas seis y siete-*, acto jurídico del que se obtiene, en lo que interesa, que el inmueble únicamente estaría destinado como taller, por el cual, el arrendatario se obligó a pagar por el inmueble pensiones rentísticas a razón de mil quinientos pesos mensuales, mismas que habrían de cubrirse por meses adelantados los días quince de cada mes, en el entendido, de que el arrendatario duraría un año sin posibilidad de prórroga, iniciando el día quince de febrero de dos mil

veintiuno y concluyendo el quince de febrero de dos mil veintidós, fecha en la que habría de desocupar el inmueble, sin necesidad de orden judicial por lo que, en caso de continuar ocupándolo, se le tendría que cubrir a la arrendadora un cien por ciento más sobre la renta pactada, esto desde que hubiera vencido el contrato *-cláusulas primera, segunda y tercera-*.

Siendo, que de manera adicional a las rentas, el arrendatario tendría que hacerse cargo de los gastos por el consumo de agua potable y energía eléctrica, debiendo entregar el inmueble al final del contrato, libre de todo adeudo respecto de tales servicios *-cláusula quinta-*.

Ahora bien, la falta de cumplimiento en el pago ya sea en cuanto a la puntualidad o en la integridad de la cantidad pactada, dicha circunstancia daría motivo para dar por rescindido el contrato y como consecuencia, sería exigible la entrega del inmueble, ello sin perjuicio de que no pagar de manera puntual las rentas, traería como consecuencia la generación de intereses moratorios a razón del tres punto cinco por ciento mensual *-cláusulas cuarta y séptima-*.

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello al encontrarse debidamente robustecida con el **reconocimiento de contenido y firma**, a cargo del demandado \*\*\*\*\* , valorado conforme al artículo 348 del ordenamiento legal en cita y desahogado en audiencia de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno *-fojas de la cuarenta y uno a la cuarenta y cinco-*, del cual se desprende, que dicho ratificante reconoció tanto el contenido como la firma que se encuentra plasmada en él.

Así mismo, obra dentro del sumario la **documental privada**, consistente en dos **recibos de pago** expedidos por el licenciado \*\*\*\*\* , los días quince de febrero y quince de marzo, ambos de dos mil veintiuno, por concepto de rentas de dichos meses *-dos mil y mil quinientos pesos, respectivamente-*, en relación con el terreno ubicado en \*\*\*\*\* , documentos en los que se hizo constar, que dichas cantidades también servían como pago

parcial de lo atrasado, quedando aún un saldo de sesenta y cinco mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional *-fojas ocho y nueve-*, probanza que conforme a lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado carece de valor probatorio en términos de su oferente, toda vez que omitió robustecerse la misma, pues existe el otro **reconocimiento de contenido y firma**, a cargo del demandado \*\*\*\*\* , valorado en términos 348 del código Procesal de la materia y desahogado durante audiencia celebrada el día veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno *-fojas de la cuarenta y uno a la cuarenta y cinco-*, del que se obtiene, que el ratificante no reconoció ni el contenido ni las firmas plasmadas en ellos.

Lo anterior aunado, a que existe la prueba **confesional**, a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada también en audiencia celebrada el día veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno *-fojas de la cuarenta y uno a la cuarenta y cinco-*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora *-foja cuarenta-*, probanza a la que de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; de hechos propios y concernientes al negocio, de la que se advierte, que el absolvente únicamente reconoció haber incumplido con el pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento base de la acción, desde el mes de abril de dos mil veintiuno *-posición primera de las verbales-*.

Así mismo, obra dentro del sumario la **testimonial**, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia del veinticuatro de dos mil veintiuno *-fojas de la cuarenta y uno a la cuarenta y cinco-*, probanza que de conformidad con el artículo 349 del Código Procesal de la materia, carece de valor probatorio a favor de su oferente, pues aun y cuando la misma versa sobre hechos susceptibles de ser captados por los sentidos, solo una de los atestes afirma conocer algunos de ellos por sí misma y no por inducciones o referencias de otras personas, lo que encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia en Materia Común, de la Novena Época, con número de registro digital 164440, emitida por Tribunales Colegiados de



Circuito, Tesis I.8o.C. J/24, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, la cual señala:

**“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”.

Se sostiene lo anterior, toda vez que, efectivamente, aun y cuando los testigos fueron coincidentes al señalar, que conocen a ambas partes, entre las cuales aseguran que existe un contrato de arrendamiento celebrado el día quince de febrero de dos mil veintiuno respecto de la casa ubicada en \*\*\*\*\* ,

habiéndose obligado el demandado a pagar pensiones rentísticas a razón de mil quinientos pesos mensuales, afirmando, que por parte del arrendatario existe un adeudo por la cantidad de sesenta y cinco mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de pensiones rentísticas anteriores, sin saber a qué periodo corresponden, lo que saben porque la propia actora se los dijo, siendo, que el ateste \*\*\*\*\* , indica, que supo de la celebración del contrato de la misma manera, actualizándose en el presente caso la figura del testigo de oídas, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada en materia Laboral, de la Octava Época, con número de registro digital 222650, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Junio de 1991, página 380, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.-** Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de

referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos”.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad, que la testigo \*\*\*\*\* , manifestó saber del contrato porque acompañó a la arrendadora a la firma del mismo, aunado a que tiene conocimiento de que las rentas no se cubren desde el mes de abril de dos mil veintiuno, porque ha acompañado a la arrendadora a cobrarlas y el demandado únicamente dice que no tiene dinero, sin embargo, un solo testigo únicamente hace prueba plena cuando ambas partes deciden pasar por su dicho *-artículo 350 del Código Procesal de la materia-*, circunstancia que no aconteció en autos.

Ahora bien, resulta necesario invocar algunas disposiciones de las contenidas en el Código Civil del Estado:

**“Artículo 1953.-** *Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.*

*Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”*

**“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 tiempo convenidos;*
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;*
- III.- A servirse de manera lícita de la cosa, solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella;*
- IV.- A proporcionar al arrendador al momento de celebrar el contrato, copia de su identificación oficial y comprobante de domicilio, así como los del fiador u obligado solidario y representante legal en su caso; si el arrendatario es extranjero,*

deberá proporcionar al arrendador copia de la documentación oficial que acredite su estancia legal en el país; y

V.- En su caso, a realizar el pago de los servicios públicos y de las obligaciones accesorias que el arrendatario haya contraído vinculadas a la cosa arrendada.”

“**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:

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

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”

“**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 prevenidos en los artículos 2323 y 2325;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2296;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2351;

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2312.”

Cabe señalar, que tal y como se desprende del contrato fundatorio de la acción, entre las partes se pactó, que las pensiones rentísticas se cubrirían los días quince de cada mes, sin haberse establecido lugar de pago alguno para el cumplimiento de dicha obligación -resultando **fundadas y procedentes** las excepciones de

***inexistencia de domicilio de pago y por tanto inexistencia de la mora que se reclama y obscuridad y defecto legal en la demanda (marcada con el número cuatro)-***, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código Procesal de la materia, le corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de acreditar que efectivamente, el requerimiento del pago de rentas se llevó a cabo, sin que del cúmulo probatorio previamente valorado pueda tenerse por acreditada dicha circunstancia, lo anterior aunado, a que ni siquiera se hizo mención de ello dentro del escrito inicial de demanda, por lo que ninguna de las pruebas aportadas por las partes puede subsanar tal omisión.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la tesis jurisprudencial VI.2o.C. J/229, de la Novena Época, con número de registro 184429, emitido por Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, t. XVII, abril de 2003, p. 994, cuyo epígrafe y texto son:

***“PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.*** *Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos”.*

Así, de las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** valoradas en términos de los numerales 341 y 352 de nuestro Código Procesal Civil, se obtiene, que ciertamente el día quince de febrero de dos mil veintiuno, se celebró entre las partes un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en virtud del cual, el demandado se obligó a pagar rentas mensuales por la cantidad de mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, quedando acreditado únicamente que el

mismo incurrió en el incumplimiento de sus obligaciones al haber dejado de cubrir las rentas a las que se encontraba obligado desde la correspondiente al mes de abril de dos mil veintiuno *–pagadera el día quince de dicho mes y año–*, sin que sea dable tener por acreditado requerimiento alguno en relación al pago de las rentas adeudadas derivadas de la celebración del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción.

Siendo, que resulta insuficiente para decretar la procedencia de la acción de rescisión incoada, el que se afirme el incumplimiento de pago de pensiones rentísticas mensuales, también lo es, que conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar estar al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones, en el entendido de que **el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la acción de referencia, debiendo quedar probado también el requerimiento por parte de la arrendadora para que la misma proceda**, pues de omitirse demostrar tal requerimiento, resulta obvio que el arrendatario se encontraba en imposibilidad fáctica de cumplir con el pago de las rentas, de ahí que no pudo incurrir en mora.

Advirtiéndose de lo anterior, que no quedaron debidamente integrados los elementos de la acción instada para exigir la rescisión de arrendamiento fundada en la mora en la que no se incidió, lo que encuentra sustento jurídico en la tesis Jurisprudencial VII.2o.C. J/10, de la Novena Época, con número de registro 195456, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitido por Tribunales Colegiados de Circuito, t. VIII, octubre de 1998, página 965, cuyo epígrafe y texto son:

**“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 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”.*

Así, deviene en **improcedente la acción** rescisoria instada por la parte actora, así como las prestaciones inherentes a ella.

Como consecuencia de lo anterior, se hace innecesario el análisis de las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, pues en nada variaría el sentido de la presente resolución.

**VII.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la actora\*\*\*\*\* .

Se declara que en ella, el demandado \*\*\*\*\* acreditó sus excepciones de **inexistencia de domicilio de pago y por tanto inexistencia de la mora que se reclama y obscuridad y defecto legal en la demanda** -marcada con el número cuatro-, y, como consecuencia de ello, devino improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento instada por la actora \*\*\*\*\* .

Como consecuencia de esto, **no ha lugar a declarar la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el día quince de febrero de dos mil veintiuno, entre \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, respecto del terreno ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* .

En ese sentido, resulta improcedente condenar al demandado \*\*\*\*\* , al pago de las prestaciones marcadas con los incisos B).-, C).-, D).- y F).- del escrito inicial de demanda, que le fueron reclamadas por la actora \*\*\*\*\* , esto debido a que la demandante omitió acreditar el requerimiento a efecto de que su contraria se constituyera en mora.

Ahora bien, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* \*del pago de la cantidad de sesenta y cinco mil ochocientos pesos, que por concepto de **saldo de rentas pendientes por pagar** reclama la parte actora en el inciso E).- de su escrito inicial de demanda, toda vez que se omitió acreditar dicho adeudo.

Finalmente, al considerarse a la parte actora como perdidosa en el presente asunto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la actora \*\*\*\*\* a pagar a favor del demandado \*\*\*\*\* , los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

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 la actora\*\*\*\*\* .

**Tercero.-** Se declara que el demandado \*\*\*\*\* acreditó sus excepciones de **inexistencia de domicilio de pago y por tanto inexistencia de la mora que se reclama y obscuridad defecto legal en la demanda -marcada con el número cuatro-**, y, como consecuencia de ello, devino improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento instada por la actora \*\*\*\*\* .

**Cuarto.-** No ha lugar a declarar la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el día quince de febrero de dos mil veintiuno, entre \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, respecto del terreno ubicado en \*\*\*\*\* .

**Quinto.-** Resulta improcedente condenar al demandado \*\*\*\*\* , al pago de las prestaciones marcadas con los incisos B).- , C).- , D).- y F).- del escrito inicial de demanda, que le fueron reclamadas por la actora \*\*\*\*\* , esto debido a que la demandante omitió acreditar el requerimiento a efecto de que su contraria se constituyera en mora.

**Sexto.-** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* del pago de la cantidad de sesenta y cinco mil ochocientos pesos, que por concepto de **saldo de rentas pendientes por pagar** reclama la parte

actora en el inciso E).- de su escrito inicial de demanda, toda vez que se omitió acreditar dicho adeudo.

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

**Octavo.-** 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 segundo-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentencio el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Antonio Piña Martínez**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL  
LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ

SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, hace constar, que la resolución que antecede se publicó en la Lista de Acuerdos el día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.- Conste.-

L'ALPR/dads\*\*\*

El(La) Licenciado(a) Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, 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 0882/2021 dictada en uno de marzo del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de dieciocho 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.

SIN VALIDEZ OFICIAL