

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintidós de marzo de dos mil veintidós.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente **0977/2021**, que, en la vía **única civil**, promovió ***** en contra de ***** , y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a 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 pleito, 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, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Se asume competencia para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda.

III.- La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción intentada deriva de un contrato que no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título un décimo del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- El actor ***** * demanda a ***** , por las siguientes prestaciones:

A.- *Para que por sentencia firme se declare legalmente terminado por rescisión del mismo, el contrato escrito de arrendamiento que el suscrito como arrendador y el demandado como arrendatario celebramos respecto del inmueble ubicado en la *****
***** , en esta ciudad capital de *****.*

B) *Para que por sentencia firme se declare legalmente terminado por vencimiento del mismo, el contrato de arrendamiento escrito celebrado por el suscrito, como arrendador, y el demandado como arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en ***** ,
en esta ciudad capital de Aguascalientes.*

C) *Como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a entregarme el bien inmueble objeto del arrendamiento, libre de adeudo alguno por concepto de agua potable y energía eléctrica y, en el mismo estado en que lo recibió.*

D) *Por el pago de la cantidad de ***** que corresponde a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, todos estos del año dos mil veinte, así*

como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, del año dos mil veintiuno, siendo en total veinte meses hasta la fecha de presentación de esta demanda, ello toda vez que cada mensualidad corresponde a la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 MN) nos arroja el total de la cantidad reclamada.

E) Por el pago del cinco por ciento mensual del importe de la pensión rentística pactada en el contrato del cual se solicita la rescisión, por cada mes que se haya producido y que se siga produciendo el atraso de la misma hasta el cumplimiento total de las prestaciones reclamadas en la presente demanda, ello de conformidad con lo señalado en la cláusula segunda del contrato que por este medio se demanda su rescisión.

F) Por el pago que resulte de los meses que siga ocupando el inmueble hasta que me sea entregada la posesión real y material del bien inmueble que mediante el presente juicio reclamo al haber sido el objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito y el demandado, a razón de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 MN) de manera mensual.

G) Por el pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”

El demandado ***** , no dio contestación a la demanda, no obstante que fue debidamente emplazado, según consta a fojas de la veintidós a la veinticuatro.

Lo manifestado por la parte actora, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Se procede a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato deducida por ***** en contra de ***** .

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación con la figura del arrendamiento, disponen lo siguiente:

“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 2283.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;...”

“Artículo 2296.-El arrendatario está obligado:

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

“Artículo 2323.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.

“Artículo 2354.-El arrendamiento puede terminar:

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;...

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión...

“Artículo 2360.-El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325;...

De los numerales transcritos se desprende, que existe contrato de arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero por ese uso, por lo que en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada en el estado para servir el uso convenido, sin estorbar ni embarazar su posesión, además de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo pactado para su duración, y el arrendatario por su parte se obliga a cubrir la renta en la forma y tiempos convenidos.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por rescisión en virtud del incumplimiento de una de las partes contratantes en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir la acción de rescisión, para su procedencia, debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, así como el incumplimiento de la contraparte.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que al demandado los de sus excepciones, es decir, a la actora le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su pretensión.

A efecto, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo del demandado, pero en nada le beneficia, dado que en audiencia de doce de enero de dos mil veintidós, se desistió de la misma.

Testimonial, consistente en el dicho de

desahogada en audiencia del quince de febrero de dos mil veintidós, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que los testigos, fueron claros, precisos y coincidentes en señalar, que conocen a las partes; que celebraron un contrato de arrendamiento en fecha quince de enero de dos mil veinte; que el contrato fue respecto de la casa ubicada en
***** que la renta se iba a pagar en el domicilio señalado; que el monto de las rentas se estipuló en dos mil quinientos pesos mensuales; que el demandado no pagó los servicios.

Además, el valor que se le concede a la prueba testimonial referida, atiende a que se encuentra administrada con el contrato de arrendamiento fundatorio

de la acción que obra a foja cuarenta y seis de los autos y que será valorado en párrafos posteriores.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“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.”

El actor ofreció, la prueba **documental privada**, consistente en las copias simples de los documentos que obran de fojas de la seis a la once de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de copias simples, no obstante, se encuentran adminiculadas con las copias certificadas de las actuaciones del expediente ***** del ***** que obran a fojas de la veintiséis a la treinta y ocho de los autos, y de las que en esencia se obtiene que el actor promovió diligencias con la finalidad de que se notifique a ***** la voluntad de aquel, de dar por terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble motivo del litigio.

De igual manera, se obtiene el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, que más adelante habrá de ser valorado, ya que también se exhibió el original del mismo.

El actor ofreció, la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción, que obra a foja cuarenta y seis de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, se encuentra adminiculado con la prueba de reconocimiento de contenido y firma, desahogada en audiencia del quince de febrero de dos mil veintidós, dado que ante la incomparecencia del demandado, se le tuvo por reconocido tanto el contenido como la firma del documento en cuestión.

Además, con la prueba testimonial anteriormente valorada, también se tuvo por demostrado el contrato de arrendamiento en que se sustenta la acción.

Por tanto, con la documental que se valora se demuestra, que el quince de enero de dos mil veinte, el actor dio en arrendamiento al demandado el inmueble ubicado en calle ***** de ésta ciudad de Aguascalientes; que la duración del contrato sería de doce meses; que el monto de la renta a pagar sería de dos mil quinientos pesos mensuales; se estipuló

que en caso de incumplimiento del pago de las rentas se pagaría un interés del cinco por ciento sobre el monto de las rentas adeudadas.

El actor también ofreció, la **documental pública**, consistente en las copias certificadas de actuaciones del expediente ***** relativo a las diligencias de notificación judicial promovidas por ***** respecto de ***** , que obran a fojas de la veintiséis a la treinta y ocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido a por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y de la que en esencia se obtiene, que el actor promovió diligencias a efecto de notificar al demandado su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble motivo de juicio, así como, el contrato de arrendamiento que es base de la acción y que ya ha sido valorado con anterioridad.

El actor también ofreció, la prueba **documental**, consistente en el informe que rindió el ***** , que obra a foja setenta y dos de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que si bien es cierto, se trata de un documento privado proveniente del tercero, no obstante, no fue objetado por la parte demandada así como tampoco desvirtuado y de dicho informe se infiere, el adeudo que existe por el servicio de agua potable respecto del domicilio ubicado en calle ***** **

Ofreció, la **documental en vía de informe**, consistente en el que rindió el feje de departamento de servicios y atención a clientes de la ***** , que obra a foja cincuenta y tres de los autos, al cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y del que en esencia se desprende, lo que se facturó por el servicio de energía eléctrica respecto del domicilio a que se refiere el contrato de arrendamiento.

El actor ofreció, la **documental en vía de informe**, consistente en el que rindió el entonces ***** , que obra a foja sesenta y siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del que se obtiene que informó, que el actor promovió en vía de jurisdicción voluntaria a fin de que se notificara judicialmente al demandado respecto del deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento respecto de la casa habitación ubicada en calle ***** de ésta ciudad; y que en fecha cuatro de junio de dos mil veintiuno fue debidamente notificado el demandado en el domicilio anteriormente referido.

Finalmente, el actor ofreció las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician a la parte actora para probar los hechos constitutivos de su acción de rescisión de contrato de arrendamiento.

Aunado a que, la parte demandada, pese a que fue emplazada, no produjo contestación a la demanda, por lo que se le tiene por reconocido los hechos, esto para los efectos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Además, de la integridad de las constancias que obran en autos, se advierte que el demandado, fue omiso en aportar medio de convicción alguno a fin de acreditar estar al corriente de sus obligaciones en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman.

Correlacionadas en su conjunto las pruebas aportadas demuestran la relación contractual existente entre las partes, así como las obligaciones asumidas por ambas, ello es así, porque la parte demandada omitió ofertar prueba idónea para desvirtuar las afirmaciones hechas por su contraparte, pues el artículo 235 del Código Adjetivo Civil, dispone que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro 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”.

Así como, la jurisprudencia con los siguientes datos de localización; Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto, de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.110.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe es el siguiente:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contratode arrendamientobasada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractualcon el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, correspondeal deudorprobar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que, en ella, el actor ***** , probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; el demandado ***** , no dio contestación a la demanda.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y el demandado ***** , respecto del

inmueble ubicado en la calle

*****, y, por tanto, se condena al demandado ***** , a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor del actor ***** .

Se condena al demandado ***** , al pago de la cantidad de **cincuenta mil pesos moneda nacional**, por concepto de **veinte pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas en los meses de **enero de dos mil veinte a agosto de dos mil veintiuno**, y hasta que se entregue al actor el bien dado en arrendamiento, cada una a razón de dos mil quinientos pesos mensuales, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado ***** , a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua potable y energía eléctrica durante el tiempo que se permanezca en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, y a entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

Se condena al demandado ***** * al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del día **once enero de dos mil veinte** *-día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada-*, y **hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual (treinta y siete por ciento anual)-interés legal-**, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, lo anterior con fundamento en el artículo 2265 del Código Civil del Estado.

Lo anterior es así, por virtud de que, conforme al artículo anteriormente invocado, el interés no puede exceder del treinta y siete por ciento anual, de ahí que si las partes pactaron el cinco por ciento mensual, excede del porcentaje que como límite prevé el artículo señalado, de ahí que de oficio se reduzca el interés.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor del actor, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, ello en virtud de que no se actualiza ningún caso de excepción para la no condena en costas conforme al artículo 129 del código anotado.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara que resultó procedente la vía única civil, en ella, el actor ***** , probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; el demandado ***** , no dio contestación a la demanda.

Tercero. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y el demandado ***** *

respecto del inmueble ubicado en la calle

*****, y, por tanto, se condena al demandado ***** , a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor del actor ***** .

Cuarto. Se condena al demandado ***** * al pago de la cantidad de **cincuenta mil pesos moneda nacional**, por concepto de **veinte pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas en los meses de **enero de dos mil veinte a agosto de dos mil veintiuno**, y hasta que se entregue al actor el bien dado en arrendamiento, cada una a razón de **dos mil quinientos pesos mensuales**, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Quinto. Se condena al demandado ***** , a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua potable y energía eléctrica durante el tiempo que se permanezca en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, y a entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

Sexto. Se condena al demandado ***** * al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del día **once de enero de dos mil veinte -día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada-**, y hasta el **pago total del adeudo**, calculados a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual (treinta y siete por ciento anual)-interés legal-**, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Séptimo. Se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor del actor, cuya cuantía será regulada 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 III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia, siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración

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

Décimo. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así lo sentenció y firmó el **Juez Primero Civil en el Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretario de Acuerdos Adolfo González Giacinti con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Licenciado Honorio Herrera Robles
Juez

Licenciado Adolfo González Giacinti
Secretario de Acuerdos

El Secretario de Acuerdos Licenciado Adolfo González Giacinti, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha *******Conste.** L'HHR/LGLV

El(La) Licenciado(a) Adolfo González Giacinti, 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 0977/2021 dictada en veintidos de marzo del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diez 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.