

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0504/2021** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** 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, establece:

“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.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.”

II. La suscrita Juez es competente para conocer de la presente controversia, atenta a lo que dispone el artículo 142 del Código Procesal Civil que señala:

“Es juez competente: ...IV El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del Estado Civil.”

En la especie, el domicilio de la parte demandada se encuentra dentro de la Jurisdicción de este Tribunal, y se demandó una acción personal.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que, como ya se señaló anteriormente, en el presente juicio se ejercita una acción personal de pago de pesos, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **Xxxxxx** demandó a **Xxxxxx** por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) El pago de la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de suerte principal.

B) El pago de los intereses moratorios a razón del 5.00% mensual sobre la cantidad referida en el inciso anterior, desde la fecha en que los demandados se constituyeron en mora y hasta la fecha en que sea cubierta la suerte principal reclamada, los que se liquidarán en ejecución de sentencia.

C) El pago del Impuesto al Valor Agregado, sobre los intereses que resulten, de conformidad con la Ley y Reglamento que regula este impuesto.

D) El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.”

Basándose para ello en los hechos narrados con los numerales del uno al siete del escrito inicial de demanda que obra a fojas uno a la tres de los autos.

El demandado **Xxxxxx** dio contestación a la demanda entablada en su contra, en los términos que se contienen en el escrito que obra en autos a fojas de la veinticuatro a veintisiete; y por lo que hace a la demandada **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda entablada en su contra, en los términos que se

contienen en el escrito que obra en autos a fojas de la veintinueve a la treinta y cuatro.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, y de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, corresponde a la parte actora demostrar su acción.

V. Procede entonces esta juzgadora al estudio de la acción de pago de pesos deducida por **Xxxxxx**, respecto del adeudo que dice tienen para con ella **Xxxxxx**, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja sesenta y uno, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que con fecha veintinueve de mayo del año dos mil dieciocho, celebró contrato de arrendamiento con la señora **Xxxxxx**, respecto del inmueble ubicado en **Xxxxxx** número **xxxxxx**, planta baja, colonia **Xxxxxx** y/o **Xxxxxx** y/o **Xxxxxx**.

Que celebró el contrato base de la acción por treinta y seis meses en términos de la cláusula segunda del contrato basal.

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas cincuenta y nueve,

prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que con fecha veintinueve de mayo del año dos mil dieciocho, celebró con carácter de aval contrato de arrendamiento con la señora Xxxxx, respecto del inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx, planta baja, colonia Xxxxx y/o Xxxxx y/o Xxxxx, en su carácter de aval.

Que celebró el contrato base de la acción por treinta y seis meses en términos de la cláusula segunda del contrato basal.

Que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción, avaló por la demandada una pena convencional para el caso de incumplimiento del contrato referido, por el importe de dos mensualidades de renta.

Documental Privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, visible a fojas de la seis a la ocho de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, pues incluso tanto al dar contestación a la demanda como al absolver las posiciones a su cargo, ambos demandados reconocieron la celebración del contrato citado.

Por lo anterior, con la presente prueba se acredita, que en fecha veintinueve de mayo de dos mil

dieciocho, celebraron contrato de arrendamiento por una parte Xxxxx como el “arrendador” y por la otra parte Xxxxx como “arrendatario”, respecto del inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx, planta baja, colonia Xxxxx y/o Xxxxx y/o Xxxxx, de esta ciudad.

Que se pactó una vigencia de treinta y seis meses, contados a partir del primero de julio del dos mil dieciocho y con término el día treinta de junio de dos mil veintiuno.

Que la pensión rentística sería de dieciséis mil pesos moneda nacional, pagaderos los días primero de cada mes, acordando ambas partes, que en caso de incumplimiento de pago, se cobraría un interés moratorio del cinco por ciento mensual, contado a partir de cinco días naturales después del día uno de cada mes.

Que el inmueble objeto del contrato, sería destinado única y exclusivamente como **veterinaria**, entre otras cuestiones.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por los demandados **Xxxxxx** se ofrecieron y desahogaron las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas cincuenta y seis y cincuenta y siete, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para

obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que en fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho celebró contrato de arrendamiento con Xxxxx, respecto al inmueble ubicado en calle Xxxxx número xxxxx, de la colonia Xxxxx y/o Xxxxx y/o Xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes.

Documental en vía de informe, consistente en el informe rendido por la **Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente del Servicio de Administración Tributaria (SAT)**, prueba que en nada beneficia al oferente, puesto que en el informe que obra a foja cincuenta y tres de los autos, se señaló por la autoridad informante que el órgano competente para dar contestación a lo solicitado lo era Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal de Aguascalientes, y no a quién se dirigió, por lo que al haberse desahogado la probanza en dichos términos, en nada benefició a su oferente para acreditar los puntos que señaló en su ofrecimiento de pruebas en lo relativo a la presente prueba.

Documental Privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, visible a fojas de la seis a la ocho de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo es reconocido por la propia parte demandada al ofrecerlo como medio probatorio. Documental que ya fue valorada anteriormente.

Documental Privada, consistente en una impresión de captura de pantalla con Xxxxx de fechas veinticuatro y veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, visible a foja cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco de los autos, a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 344, 346 Bis y 351 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en virtud de que dicha documental es una copia simple que no se encuentra perfeccionada con ningún medio probatorio ni cumple con los requisitos establecidos en la Ley sobre el Uso de Medios Electrónicos para el Estado de Aguascalientes.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”*

Documental Privada, consistente en una impresión de captura de pantalla con Xxxxx, visible a foja cuarenta y seis de los autos, a la que se le niega

valor probatorio en términos del artículo 344, 346 Bis y 351 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en virtud de que dicha documental es una copia simple que no se encuentra perfeccionada con ningún medio probatorio ni cumple con los requisitos establecidos en la Ley sobre el Uso de Medios Electrónicos para el Estado de Aguascalientes, aunado a que la misma es atribuida a un tercero que no es parte del presente juicio.

Sirve de apoyo la tesis citada anteriormente de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro: **“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.”**

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx, Xxxxxx** y **Xxxxxx**, prueba que en nada beneficia al oferente de la prueba, puesto que en audiencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno se le tuvo por desistiéndose en su perjuicio del desahogo de dichas probanzas.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

VI. Los demandados **Xxxxxx** en sus respectivos escritos de contestación opusieron diversas excepciones, las cuales se encuentran relacionadas entre sí, por lo que las mismas se estudian en los siguientes términos:

Plus Petitio, la que hacen consistir en que la parte actora pretende obtener un lucro o ganancia que no les es debido pues pretende cobrar mensualidades de renta y aplicar una pena convencional por un supuesto incumplimiento de contrato de arrendamiento, el cual fue incumplido en todos sus términos, según el demandado **Xxxxxx** por la arrendadora y según **Xxxxxx** por ella misma.

Excepción que resulta **procedente**. Lo anterior es así, en virtud de que del contrato de arrendamiento base de la acción y del cual se desprende la obligación de pago, las partes pactaron en la cláusula segunda una vigencia determinada del uno de julio de dos mil dieciocho al treinta de junio de dos mil veintiuno; y que **en caso de rescisión anticipada** del contrato por causas fortuitas o de grave necesidad, podría hacerse previo aviso de treinta días naturales a la otra parte, y si no existiera una causa legal o de las mencionadas que justifique su acción, la parte que incumpliera se obligaría a pagar una *indemnización de dos meses de renta* estipulada **o** *la equivalente a la fecha de terminación del contrato* según sea el caso, más los recibos de servicios liquidados a la fecha de desocupación.

Es decir, las cantidades que deben pagarse por terminación del contrato sin causa legal o justificada, son optativas para el reclamante, dado que las mismas se establecen como dos posibilidades distintas en el contrato base de la acción.

En esencia, los demandados no acreditaron con las pruebas aportadas por su parte que hayan tenido una causa legal y justificada para dar por terminado el contrato de arrendamiento

anticipadamente, de ahí que el cobro de una pena o indemnización sí sea procedente; sin embargo, se reitera que para el pago de la misma se pueden elegir dos supuestos - el pago de dos meses de indemnización o las rentas que falten para cumplir el tiempo del contrato- los cuales son optativos para la parte demandante y no son acumulativos como lo reclama, de ahí la procedencia de la excepción planteada.

Falsedad ideológica del fundatorio, la que hace consistir en todo lo expresado en la contestación de demanda, toda vez que según el demandado **Xxxxxx**, la arrendataria en todo cumplió con lo estipulado en el contrato del cual es obligado solidario y según **Xxxxxx** fue ella quien en todo momento cumplió con el contrato de arrendamiento, ya que dio aviso en el tiempo establecido para la rescisión anticipada, siendo la causa de rescisión legal y justificada y que por ello hizo entrega del inmueble en la fecha que le solicitaron.

Excepción que resulta **improcedente**. Esto es así, dado que con ninguna de las pruebas aportadas por los demandados se acreditó que efectivamente se haya dado el aviso de rescisión en el término establecido en el contrato base de la acción, e incluso de manera expresa los propios demandados reconocieron haber entregado el inmueble materia del arrendamiento en fecha siete de abril de dos mil veintiuno, es decir, antes de la conclusión del término para el que fue celebrado el contrato basal, lo anterior en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

La que se desprende de la contestación al hecho número cuatro, el demandado **Xxxxxx** al señalar que se hizo entrega formal del inmueble arrendado el día siete de abril de dos mil veintiuno al hijo de la

actora. Que es falso que no se le haya dado aviso previo de la rescisión del contrato de arrendamiento incumpliendo el contrato celebrado, lo anterior toda vez que a inicios del mes de marzo de dos mil veintiuno, se le hizo de conocimiento que ya no se le iba a arrendar el local en virtud de que no se entregaban comprobantes fiscales por el pago de renta y por las amenazas que sufría la arrendadora por parte de la actora, de envenenar a los perros que estaban en el local ya que ladraban todo el día y eso le molestaba.

Y por lo que hace a la demandada **Xxxxxx**, al señalar que acudió acompañada de su codemandado al domicilio del local arrendado por petición de la hoy actora por petición de **Xxxxxx** a entregar las llaves del inmueble toda vez que por causas imputables a la arrendadora ya no iba a seguir rentando el inmueble, y que sin embargo, a la cita asistió el hijo de **Xxxxxx**, quien se identificó como **Xxxxxx**, y le manifestó que su madre no quería atenderla y que por ello se vio obligada a entregarle las llaves a la persona en mención.

Que las razones por las cuales se vio obligada a rescindir el contrato a grandes rasgos fueron, por recibir amenazas por parte de la arrendadora, esto en los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, en el sentido de que le iba a envenenar a los perros que se encontraban en el negocio, porque la tenían harta que todo el día ladraban; y que por no recibir el comprobante fiscal por pago de renta durante el tiempo que estuvo arrendado el inmueble, la arrendataria se abstuvo de emitirle comprobantes fiscales.

Que por ello y para no verse afectada en su negocio, le manifestó de manera verbal su intención de

dar rescindido el contrato a inicios de marzo, poniéndose en contacto el licenciado Xxxxx a fin de hacer entrega formal del inmueble y estableciendo el día siete de abril de dos mil veintiuno a las cinco de la tarde como la fecha para recibirlo.

Argumentos que resultan **infundados e improcedentes**. Lo anterior es así, ya que en primer término los demandados no acreditaron con ninguna de las pruebas aportadas por su parte, haber dado el aviso previo de la rescisión del contrato, y si bien señalaron que fue a inicios del mes de marzo de dos mil veintiuno, lo cierto es que no precisan la fecha en la cual se realizó el supuesto aviso previo, lo que es necesario para estar en condiciones de determinar si pasaron o no los treinta días establecidos en el contrato de arrendamiento, siendo que les correspondía acreditar los hechos constitutivos de sus excepciones en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Ahora bien, los argumentos realizados en cuanto a que el local fue entregado al hijo de la actora, no tienen relevancia alguna para el presente juicio, pues el hecho de que se realizó la entrega del local el día siete de abril del año dos mil veintiuno no es un hecho controvertido en el presente asunto, y por ende el hecho de quien haya recibido el inmueble no cobra importancia alguna.

En cuanto a las razones por las que se vio obligada a rescindir el contrato, las mismas resultan improcedentes para tenerles por justificando la rescisión anticipada del contrato; ya que en primer término los demandados no acreditaron las amenazas que dicen haber recibido por parte de la actora pues las

meras manifestaciones de que se recibieron amenazas en enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, no son suficientes para acreditar que fueron efectivamente hechas y que derivado de ello es que los demandados decidieron dar por terminado el contrato anticipadamente.

En segundo lugar, y por lo que hace a las manifestaciones de que decidió terminar anticipadamente el contrato porque no recibía comprobantes fiscales por el pago de las rentas durante el tiempo que estuvo arrendando el inmueble, también son improcedentes, pues no acredita siquiera que esto lo haya solicitado y que la negativa sea la causa por la que decidió rescindir el contrato, amén de que en todo caso es ante la autoridad fiscal en donde se tiene que acreditar la expedición de los comprobantes correspondientes, en términos de lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

La que se desprende de la contestación al hecho número cinco, por cuanto hace a **Xxxxxx** al señalar que las razones por las que la arrendadora rescindió el contrato, entendiéndose recibir amenazas de envenenar a los perros y no recibir comprobantes fiscales, son causas justificadas por las que la arrendadora solicitó la rescisión del contrato, por lo que no le asiste razón para querer aplicar la cláusula de rescisión del contrato, toda vez que las razones expuestas son imputables a la arrendadora.

Que aunado a lo anterior, la arrendadora cumplió con dar aviso a la ahora actora dentro del término establecido, toda vez que a inicios del mes de marzo le informó a la arrendataria su decisión de rescindir el contrato por causas imputables a ella, tan

es así que fue hasta el siete de abril de dos mil veintiuno que la citaron para hacer entrega del inmueble.

En cuanto a **Xxxxxx**, al manifestar que de manera verbal a inicios del mes de marzo dio aviso a la actora de su decisión de rescindir el contrato por causas imputables a ella, tan es así que hasta el siete de abril de dos mil veintiuno la citaron para hacer entrega de las llaves del inmueble.

Que le hizo aviso verbal a la actora confiando en la buena voluntad de la arrendadora.

Argumentos que resultan **improcedentes**, en el sentido de que como ha quedado precisado anteriormente, los demandados no acreditaron con ninguna de las pruebas desahogadas que se hayan realizado las amenazas que refiere, y no acredita la causa justificada por la que dicen solicitó la rescisión del contrato, y por ende sí resulta aplicable lo pactado en la cláusula segunda del accionario, toda vez que los propios demandados reconocieron haber entregado el inmueble materia de arrendamiento antes del vencimiento del plazo por el que se celebró el contrato sin haber acreditado las causales de rescisión anticipada que señalaron, ni tampoco el aviso verbal y previo con los treinta días de anticipación como ya ha sido señalado anteriormente, ya que únicamente señalan que fue a inicios de marzo del dos mil veintiuno sin precisar una fecha exacta, lo que en el supuesto sin conceder, de que sí se haya efectuado el aviso, al no saber el día exacto impide conocer si pasaron o no los treinta días necesarios para dar el aviso de rescisión del contrato, de ahí la improcedencia de sus argumentos.

La que se desprende de la contestación al hecho número siete, al manifestar que no le asiste razón ni derecho a la actora para reclamar las cantidades que menciona, toda vez que en ningún momento se pactó en el contrato la obligación de pagar las rentas correspondientes a la duración establecida en el contrato por causa de rescisión y mucho menos la arrendadora incumplió con dar aviso a la ahora actora de su decisión de rescisión.

Que el cobro que reclama de los meses de abril, mayo y junio de dos mil veintiuno no tiene fundamento legal alguno, por lo tanto debe ser decretada dicha prestación como improcedente.

Excepción que resulta **parcialmente procedente**. Lo anterior es así, puesto que en la cláusula segunda del accionario pactaron que en caso de que alguna de las parte quisiera dar por terminado el contrato anticipadamente **por causas fortuitas o de grave necesidad**, podría hacerlo previo aviso de treinta días naturales a la otra parte, supuesto que no resulta aplicable en el presente caso, puesto que el aviso con treinta días de anticipación únicamente se refiere a que haya acontecido precisamente una causa fortuita o de grave necesidad, y toda vez que con las pruebas aportadas no quedaron acreditadas dichas causales para dar por terminado el contrato anticipadamente sin responsabilidad para su parte, es que dichos argumentos resultan improcedentes.

Ahora bien, respecto a que no le asiste razón ni derecho a la actora para reclamar las cantidades que menciona, dicho argumento resulta parcialmente procedente.

Esto es así, puesto que en primer término, del contrato de arrendamiento no se prevé que el plazo por el cual se celebró fuera forzoso para ambas partes, tan es así que en la cláusula segunda, se previeron las causales de rescisión anticipada, e incluso se pactó el supuesto de rescisión por causa de fuerza mayor sin responsabilidad para las partes.

Ahora bien, los demandados reconocieron haber dado por terminado el contrato anticipadamente por su propia decisión sin haber acreditado las causales de fuerza mayor que lo justifiquen, de ahí que únicamente tenga que realizarse el pago de las rentas restantes antes del vencimiento del plazo pues fue uno de los supuestos acordados por las partes como pena, en caso de vencimiento anticipado, sin causa anticipada que lo justifique; ya que pese a que ya se haya entregado el inmueble, sigue corriendo a cargo de los demandados la obligación de pagar las pensiones a las que se obligó al celebrar el accionario, dado que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes, pues ambos adquirieron obligaciones al celebrar el contrato, lo anterior en términos de los artículos 1678 y 1820 del Código Civil del Estado.

VII. Ahora bien con las pruebas aportadas por las partes, quedó debidamente acreditada la existencia del contrato accionario del cual se desprende la obligación de pago a cargo de los demandados, toda vez que ambas partes reconocieron mutuamente su existencia.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en

fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxxx**, dio en arrendamiento a la demandada **Xxxxxx** y a **Xxxxxx** en su calidad de fiador, el inmueble ubicado en **Xxxxxx** número **xxxxxx**, planta baja, colonia **Xxxxxx** y/o **Xxxxxx** y/o **Xxxxxx**, pactándose como monto mensual del arrendamiento la cantidad de dieciséis mil pesos moneda nacional pagaderos los días uno de cada mes, acordando las partes que en caso de incumplimiento de pago, se cobraría un interés moratorio a razón del cinco por ciento mensual contado a partir de los cinco días naturales después del día uno de cada mes.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”*

Sin que pase desapercibido que los demandados no justificaron las causas por las cuales dieron rescisión anticipada al accionario, siendo así que le asiste el derecho a la parte actora para demandar el pago de las pensiones rentísticas restantes, lo anterior de acuerdo al artículo 1715 del Código Civil del Estado,

que señala que en los contratos civiles, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala: **“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY.** *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”*

VIII. En virtud de lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx** probó su acción de pago de pesos derivado de un contrato de arrendamiento y la parte demandada **Xxxxxx** no acreditaron la procedencia de las excepciones y defensas opuestas.

Se condena a los demandados **Xxxxxx** a pagar a la actora **Xxxxxx** la cantidad de **cuarenta y ocho mil pesos moneda nacional**, por concepto de indemnización de pensiones rentísticas pendientes correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de dos mil veintiuno, por haberse actualizado el supuesto que prevé la terminación anticipada del contrato por una de las partes sin causa justificada.

Por lo anterior, se absuelve a los demandados **Xxxxxx** del pago de la pena convencional que reclamo la actora, en virtud de que no es acumulativa a la indemnización, y dado que anteriormente ya se condenó al pago de las pensiones rentísticas restantes, de ahí que no se puedan solicitar el cumplimiento de ambas.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual más el Impuesto al Valor Agregado, toda vez que están obligadas al pago del impuesto referido, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, otorguen el uso o goce temporal de bienes, tal como se desprende del artículo 1° de la ley relativa a dicho impuesto, sin que se esté dentro de alguno de los supuestos de exclusión sobre el pago del impuesto señalados en el artículo 20 de la misma ley; intereses generados a partir del dictado de la presente sentencia y hasta que se haga el pago total del adeudo, sobre el monto de las rentas condenadas.

Lo anterior es así, toda vez que lo pactado por las partes en el contrato base de la acción sobrepasa en veintitrés puntos porcentuales el máximo legal establecido en el numeral 2266 del Código Civil del Estado, por lo que esta Juzgadora procede a regular los intereses moratorios pactados al máximo legal permitido a fin de evitar la usura y procurar que dichos intereses sean acordes a los derechos fundamentales protegidos por la Constitución General de la República y los Tratados Internacionales de los que nuestro país es parte, en específico con la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena a los demandados **Xxxxxx** al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2119, 2120, 2187, 2188 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en ella la parte actora **Xxxxxx** probó parcialmente su acción de

pago de pesos derivado de un contrato de arrendamiento y la parte demandada **Xxxxxx** no acreditaron la procedencia de las excepciones y defensas opuestas.

TERCERO. Se condena a los demandados **Xxxxxx** a pagar a la actora **Xxxxxx** la cantidad de **cuarenta y ocho mil pesos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas pendientes correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de dos mil veintiuno, por haberse actualizado el supuesto que prevé la terminación anticipada del contrato por una de las partes sin causa justificada.

CUARTO. Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** del pago de la pena convencional que reclamó la actora.

QUINTO. Se condena a **Xxxxxx** al pago de intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual más el Impuesto al Valor Agregado, intereses generados a partir del dictado de la presente sentencia y hasta que se haga el pago total del adeudo, sobre el monto de las rentas condenadas.

SEXTO. Se condena a los demandados **Xxxxxx** al pago de gastos y costas generados por el presente juicio.

SÉPTIMO. En términos de lo previsto en el 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.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos la **licenciada ELIZABETH DURON PIÑA** que autoriza. Doy fe.

La licenciada **ELIZABETH DURON PIÑA**, Secretaria de Acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **veinte de octubre de dos mil veintiuno**.- Conste.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0504/2021) dictada en (diecinueve de octubre del dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (veintidós) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, sus domicilios, nombres de terceros ajenos a juicio, nombres de terceros, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 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.