

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **catorce de octubre del dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0434/2020** que en la vía **ORAL MERCANTIL** promueve ********* en contra de *********, y siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

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

I.- Reza el artículo 1324 del Código de Comercio que: *“Toda sentencia debe ser fundada en ley, y si ni por el sentido natura ,l ni por el espíritu de ésta, se puede decidir la controversia, se atenderá a los principios generales del derecho, tomando en consideración todas las circunstancias del caso”.*

II. - La suscrita Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 1104 fracción III del Código de Comercio, el cual dispone que será competente para conocer el del domicilio del demandado, y en el presente caso el demandado tiene su domicilio en esta ciudad, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

III. - La actora ********* comparece a demandar a ********* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“1.- Por la rescisión del contrato privado de arrendamiento;

2.- Por el pago de las rentas vencidas y no pagadas, así como las que se sigan generando;

3.- Por el pago de los intereses generados ante el incumplimiento de la parte arrendataria;

4.- Por el pago de todos los servicios que con motivo del arrendamiento se han generado;

5.- Por el pago de los derechos y licencias;

6.- *Por el pago de los daños y perjuicios que con su incumplimiento la parte demandada me ha ocasionado;*

7.- *Por el pago de gastos y costas que el presente juicio genere.*” (Transcripción literal visible a foja uno de los autos).

IV.- Los demandados al dar contestación a la demanda negaron el pago y cumplimiento de las prestaciones que le son reclamadas.

V.- El actor *********, basó sus pretensiones en que:

*“1.- En fecha veintinueve de junio del año dos mil diecisiete ***** y la suscrita firmamos un contrato privado de arrendamiento, teniendo a ***** como fiador solidario del arrendatario.*

2.- En la cláusula primera se estableció que el objeto del contrato lo era el arrendamiento del negocio de casa de Huéspedes ubicada en la calle Panamá número doscientos nueve, fraccionamiento Las Américas en esta Ciudad, incluyendo en el arrendamiento las instalaciones en las condiciones que al momento de la firma se encontraba el bien.

Aclaro que la Casa de Huéspedes al momento de la celebración del contrato se encontraba funcionando con calidad, limpieza y con instalaciones en muy buenas condiciones para el uso de la casa arrendada que permitían prestar el servicio de hospedaje con decoro, higiene y calidad, conforme a las condiciones exigidas por las Autoridades Sanitarias en el Estado y Municipio.

3.- En la cláusula primera se encuentra establecido que el bien objeto del arrendamiento se usaría en el uso natural que corresponde a una casa de huéspedes o bien de un hotel, en condiciones de calidad y procurando mantener o mejorar el prestigio con que a la firma del convenio contaba el negocio arrendado.

También se establece en la misma cláusula que el negocio no cambiaría de su giro, casa de huéspedes o bien hotel, ni se usaría para fines que pusieran en duda el prestigio o moralidad del negocio.

Por último, en la misma cláusula primera se convino que para el caso de que el arrendatario no prestara el servicio con la calidad y en

los términos del contrato respondería por los daños que con su conducta pudiera causar al prestigio del negocio.

4.- La renta se estableció en la cantidad de \$16,500.00 DIECISÉIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N. mensuales, precio que no incluye impuesto al valor agregado.

En la cláusula segunda se estableció que el pago se realizaría por adelantado el día 20 de cada mes con una prórroga de cinco días y que después de dicho plazo, se entendería que el arrendatario incurría en mora y cubriría el 2.5% de interés mensual sobre rentas vencidas hasta que la misma sea cubierta.

*Fijándose como lugar del pago en el domicilio de la arrendador ubicado en *****.*

En la misma cláusula segunda se estableció que el precio de la renta tendría un incremento anual del 5% iniciando el 1º. de enero del siguiente año lectivo, mientras que el contrato se encuentre vigente, o mientras que el arrendatario continúe en uso del bien, sin que dicho incremento, una vez concluida la vigencia del contrato, constituya una prórroga por parte de la arrendador, conforme a la cláusula tercera.

Por tal motivo, el precio de la renta para el presente año dos mil veinte, asciende en \$19,100.82 DIECINUEVE MIL CIEN PESOS 82/100 M.N. mensuales más iva.

A esta fecha, el arrendatario, no cumple con el pago por adelantado de la renta, y a la fecha de esta demanda, adeuda la renta por el mes de septiembre y octubre del año dos mil veinte, más los intereses que se hayan generado por la falta de pago oportuno.

5.- Ambas partes fuimos conformes en que el contrato tuviera una vigencia de TRES AÑOS SEIS MESES comenzando en fecha veinte de junio del año dos mil diecisiete por lo que concluirá el día diecinueve de diciembre del año dos mil veinte.

De igual forma el arrendatario convino en que tal plazo estaría sujeto a revisión de las partes contratantes en cuanto a su debido cumplimiento, cada año.

Que en caso de incumplimiento de la parte arrendataria se daría por rescindido el contrato anticipadamente con todas las consecuencias legales que a tal incumplimiento le sean atribuibles, por disposición de la ley o por voluntad de las partes plasmadas en el contrato.

Convinieron ambas partes que una vez concluida la vigencia del contrato en sus tres años seis meses, en caso de que el arrendatario continúe con el uso del bien, por este hecho no se entiende prorrogando el contrato, pues para ello será necesario la celebración de un nuevo contrato entre las partes, pero daría causa para que el arrendatario en caso de continuar con el uso del bien, pagaría además de la renta con el incremento que corresponda a esa época, un 5% más para dar en total un 10% de incremento, además de que el arrendatario cubrirá una pena equivalente al monto de tres meses de renta al costo que le corresponda al momento del incumplimiento.

Haciendo manifestación expresa, desde este momento, de que al término de la vigencia, la suscrita no tengo voluntad para que el arrendamiento continúe en arrendamiento ni en posesión del bien.

6.- El objeto del arrendamiento quedó plasmado en la cláusula cuarta, en la que se convino que sería para prestar el servicio comercial de hospedaje que realizaría el arrendatario.

7.- De igual forma, convino el arrendador en la cláusula quinta en permitir al arrendatario realizar las obras necesarias de construcción e instalación y acondicionamiento del inmueble objeto del contrato que sean necesarias para el uso y destino del bien, pero que tales obras no podrían ser modificaciones o variaciones.

Que en caso de que el arrendatario quisiera realizar modificaciones o variaciones debería consultar previamente al arrendador.

El arrendatario se comprometió expresamente en no ahuecar paredes o alterar en cualquier forma la estructura física de la propiedad bajo ningún concepto.

Pero que en todo caso, todas las obras serían por cuenta propia y exclusiva y con recursos del arrendatario, renunciando al derecho

que le otorgan los artículos 2283 fracciones II y V, 2316 ambos del código civil vigente en el estado, quedando los beneficios en uso de la finca si las mismas constituyen una mejora, en caso contrario deberá retirar las obras del inmueble que por su naturaleza así lo permitan, siempre y cuando no se cause un daño a la propiedad del bien.

Por tanto, el arrendatario renunció expresamente a que el arrendador hiciera todas las reparaciones necesarias para conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento así como a responder al arrendatario por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

...

Expresamente el arrendatario convino en que los gastos de mantenimiento y reparaciones que sean necesarias para la conservación del inmueble, serán cubiertas a su cuenta, durante el tiempo que dure el uso del bien.

8.- En la cláusula quinta se estableció que correspondería al arrendatario el pago de licencias, impuestos para el destino de bien y cualquiera de naturaleza e índole similar que solo lleve al logro del destino para el cual se arrienda el bien.

Sin embargo, el arrendatario, no hizo tales pagos, y para efecto de que no me fuera cancelada la licencia por falta del pago, cada año, la suscrita realizaba el pago, mismo que me fue pagado hasta el mes de julio del presente año dos mil veinte, por exigencias de la suscrita, por lo que de igual forma, constituye una omisión al cumplimiento de sus obligaciones.

9.- También existe convenio por parte del arrendatario, de que en caso de retirar partes de la vivienda para ser sustituidas, le serían entregadas a la arrendador. Lo que a la fecha no ha realizado, según se detalla más adelante.

10.- El arrendatario se comprometió expresamente en que serían a su costa todas y cada una de las reparaciones necesarias para que el inmueble arrendado pueda ser usado conforme a su naturaleza, entre

ellas la reparación de las bajadas de agua que actualmente se encuentran dañadas en la parte frontal del inmueble, la cocina en su parte superior donde se encuentran las habitaciones números 20, 21, y 22 y la transminación del agua en las habitaciones 9 y 18; a cambiar los muebles de baño y pisos de las habitaciones del primer piso, habitaciones 1 al 9 y parte frontal, en sus cancelas y piso, y frente a la fachada; obras que deberá realizar en un periodo de seis meses a partir de la firma del contrato.

Por lo que tales obras debieron estar concluidas en fecha veintiocho de diciembre del año dos mil diecisiete, sin que a la fecha se encuentren realizadas, menos concluidas.

11.- El arrendatario se obligó al pago de todos los servicios que se lleguen a generar por el uso del bien, conviniendo que a la entrega y desocupación del bien, sería entregado libre de cualquier gasto que por su uso de hubiere generado.

Conviniendo el arrendatario en realizar las mejoras que fueran necesarias conforme a las cláusulas anteriormente detalladas.

12.- En la cláusula octava, el arrendatario convino en asumir todos los riesgos y consecuencias de los daños y perjuicios que se ocasionaran a la persona o propiedad mientras el arrendatario estuviera en la propiedad arrendada o en sus inmediaciones de la negociación arrendada liberando de toda responsabilidad al arrendador.

13.- Ambas partes convinieron en que cualquier incumplimiento en sus cláusulas del contrato daría causa a la rescisión y se pagarían las penalidades que marca la ley y las convenidas en el propio contrato.

14.- Las partes convinieron en someterse a la jurisdicción, leyes y tribunales de Aguascalientes, renunciando a los que le pudieran corresponder.

15.- Conforme a la cláusula tercera, segundo párrafo, la parte arrendataria convino que la vigencia del contrato estaría sujeta a revisión de las partes contratantes en cuanto al debido cumplimiento del contrato, revisión que se realizaría cada año.

Por tal motivo, a mediados del año dos mil dieciocho, la suscrita le recordé dicha cláusula a la parte arrendataria para convenir en la fecha de revisión, negándose el arrendamiento a cumplir con tal cláusula.

A través de diligencias de jurisdicción voluntaria, en fecha treinta y uno de enero del dos mil diecinueve, de nueva cuenta requería al arrendatario por el cumplimiento de tal disposición, diligencias que se tramitaron bajo el expediente número 133/2019 del Juzgado Tercero de lo Civil.

De nueva cuenta recibí la negativa del arrendatario, siendo a través de un escrito presentado en dicho expediente, alegando que el arrendatario no se encontraba incumpliendo con el contrato y que sus obligaciones debería ser revisadas al final del contrato, lo cual, conforme a lo convenido, es falso.

Sin embargo, no se pudo hacer la revisión porque me negaron el acceso físicamente.

*16.- En fecha tres julio del presente año dos mil veinte, a las diez horas, el arrendatario ***** me citó en el lugar del arrendamiento, según dijo, porque no deseaba continuar con el arrendamiento, pues anteriormente nunca permitió que hiciéramos la revisión, como ya he manifestado; sin embargo, al momento de contemplar las condiciones del lugar de arrendamiento, la suscrita SOLICITÉ QUE SE REALIZARA LA REVISIÓN, CONFORME AL CONTRATO.*

Sin embargo, a pesar de manifestar que no deseaba continuar con el arrendamiento, con posterioridad no ha vuelto a mencionar su decisión de terminar con el contrato, no me ha entregado las llaves, ni me ha entregado el bien arrendado; menos aún, no ha dado cumplimiento con todas y cada una de sus obligaciones por lo que la suscrita, de igual forma, me opongo a que se libere de tales responsabilidades y acudo ante esta Autoridad a exigir su cumplimiento.

*En esa fecha, tres de julio del dos mil veinte, estando presentes, el propio arrendatario, su encargada del negocio a quien llamaba “***” y que fue la encargada de abrir todas las habitaciones, así como por*

*mi parte, la suscrita, mi abogada la Lic. *****, mi amiga ***** y mi amiga de nombre *****.*

Iniciamos la revisión que corresponde al presente año dos mil veinte para ver las condiciones del inmueble, lo que realizamos el día tres de julio del presente año en un horario de diez horas a las trece horas y el día cuatro de julio en horario de doce horas a las catorce treinta horas del mismo día; permitiendo el arrendatario que se sacaran las fotos de evidencia que se anexan a esta demanda; encontrando que se encontraba, en ambas ocasiones, sin huéspedes, siendo que las instalaciones estaban en pésimas condiciones de uso, y sin que sea posible que puedan ser usadas para el fin de hospedaje, casa de huéspedes u hotel, que sus condiciones son totalmente insalubres y peligrosas, tal como más adelante se detallan, que además se realizaron obras sin mi consentimiento que han variado la estructura del inmueble.

17.- A esa fecha, tres de julio del año dos mil veinte, además, el arrendatario me mencionó que el bien contaba con un adeudo de \$85,000.00 OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N. del consumo de agua; así como no me pudo entregar los recibos de consumo de electricidad, de servicio de internet y telefonía, alegando que no los tenía.

18.- El día tres de julio del año dos mil veinte, iniciamos el recorrido por el inmueble, concluyendo el día cuatro de julio del año dos mil veinte, encontrando los siguientes daños, mismos que son producto de la falta de mantenimiento o bien son producto de la falta de las mejoras convenidas.

a).- En general, todo el inmueble carece de pintura en buen estado, paredes con pintura descarapelada; se acentúa el daño en lugares tales como: recepción, y todas las habitaciones; en las herrerías, en donde la pintura se ha descarapelado y tiene grandes huecos y la herrería presenta moho.

b).- Planta baja; a mano izquierda, antes de entrar, se encuentra el algíber el cual se encuentra sin limpieza, sin flotador, con la tapa semiabierta, y presenta un gran parche de pisos diversos y sin

mantenimiento, lo que lo hace totalmente insalubre. (fotos 1, 3, 8 y 10) y al lado derecho el de la entrada, sellaron la puerta de entrada al instalar un piso de cemento, dejando sin función dicha puerta, la herrería se presenta mohosa y la pared presenta humedad con moho (fotos 7, 11, 12, 13, 14, 15 y 16)

c).- Planta Baja, al lado del algíber se encuentra una pared de cemento que selló una puerta de entrada que daba al primer piso (planta alta), la cual se encuentra además en condiciones insalubres de limpieza. (foto 22)

d).- En la recepción, planta baja, faltan 1 lámpara de techo; la pintura se encuentra levantada y descarapelada, hay humedad en el techo, y dejaron un tubo de desagüe al descubierto que queda en frente de recepción, haciendo peligroso el paso y creando humedad; se encuentra una separación entre la pared de donde se halla la ventana de recepción y el techo; (fotografías 2, 4, 5, 6, 9, 18, 19, 20 y 21)

e).- En la planta baja, en recepción crearon 2 habitaciones con los números 213 y 214; la 213 no cuenta con piso y los muebles de baño y azulejos del baño son inservibles se encuentran sueltos, falta de pintura, sin muebles y con un viejo colchón tirado en el piso. (fotos 17, 30, 32, 34, 35 y 39)

f).- Planta Baja, la cocina fue transformada en la lavandería, se encuentra en pésimas condiciones de uso, totalmente insalubre, no se realizó ninguna obra de mantenimiento, piso viejo, ventanas mohosas, sin pintura y descarapelada en su resane, sin la tarja que se encontraba originalmente; el techo presenta hoyos por no arreglarse las bajadas de agua a las que se había comprometido en el convenio; vidrio rotos en las ventanas y el servicio de agua a través de mangueras, sin instalación del agua; alambres sueltos, instalaciones eléctricas sueltas, y a la vista que ponen en peligro su manejo. (fotos 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31 y 33)

g).- Planta baja, de las habitaciones del 1 al 9 (actualmente 101 al 109); a todas les falta pintura, se encuentran descarapeladas (foto 41), todas presentan humedad y en algunas incluso ya

presenta hoyos en el techo; todas tienen muebles de baño viejos e inservibles, e incluso no tienen regadera, el azulejo inservible con grandes parches de cemento y además con hongos; todas con grandes cantidades de cucharas, todas sin la tapa del resumidero en el baño; todas sin regadera (presentan únicamente los tubos del agua), de la 101 a la 107 no tienen piso nuevo, y el 108 y 109 fue cubierto con pisos de retazos o pedacerías. (fotos 36, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 53, 55, 62). Habitación 107 presenta los vidrios de las ventanas cubiertos con pintura oscura (fotos 57, 58, 59, 61, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 270, 272,); habitación 109, sin piso y la tasa del baño totalmente sucia e insalubre; habitación 106 el piso se encuentra roto y se está hundiendo (foto 43).

h).- Planta baja, habitación 103, las instalaciones eléctricas (apagadores y enchufes eléctricos) se encuentran sueltas, sin protección, lo que constituye un gran riesgo, (fotos 47 y 49). Los muebles de baño, el lavamanos se encuentra suelto, despegado de la pared, con una llave suelta (fotos 48 y 51); en el baño el azulejo está parchado con yeso o cemento, con humedad, moho y hongos y sin el aparato de apagar la luz, con un hoyo en donde debería estar, dejando los alambres al descubierto, y con peligro para los usuarios (fotos 77, 78, 79 y 80); las ventanas se encuentran con hongos y moho, y la herrería sin pintar (fotos 50 y 52)

i).- Planta baja, habitación 104, baño azulejo roto y parchado con yeso o cemento, cubierto de humedad y hongos y moho, pared descarapelada y piso viejo (fotos 72, 73, 74, 76)

j).- Planta baja, habitación 105, además de lo ya mencionado, las estructuras metálicas como base de la televisión se encuentran oxidadas; el baño el azulejo se encuentra parchado con capas de cemento o yeso, y en algunos lugares no presenta azulejo, a un lado del lavamanos (fotos 60, 62 y 64)

k).- Planta baja, habitación 108, además de lo ya mencionado, presenta el espejo del bajo está a la mitad, y presenta una protuberancia en la pared donde iba el botiquín, y un hueco en donde va el

cableado de la luz, no tiene jabonera y dejaron el hoyo del mueble (fotos 56 y 69); en sus ventanas están rotas y pegadas con silicón.

l).- Planta baja, sin extinguidor (foto 70)

m).- Planta baja, habitación 109, puerta de entrada en su parte inferior mohosa, pintura descarapelada, humedad en las paredes, (fotos 87, 88, 89, 90, 91 y 92)

n).- Planta baja, el cuarto de ropa, no tiene piso. (fotos 37 y 196)

o).- Cubos de escaleras, de la planta baja al primer piso y del primer piso a la azotea, paredes humedecidas con descarapelados en el resane, con una grita en la parte superior de la pared que da a la azotea; ventanas chorreadas de pinturas. (fotos 93, 94, 95, 96, 97 y 98)

p).- Planta alta, (primer piso) pasillo, la pileta de servicio se encuentra en mal estado, sucia, con falta de higiene y con humedad. (Foto 200 y 224)

q).- Planta alta (primer piso), habitaciones de la anteriormente 10 a la 18, actualmente 200 a la 208, en general todos los burós se encuentran despintados y descarapelados; faltan los televisores marca samsung (10 unidades de 32 pulgadas), uno por cada habitación, remplazadas por otras de varias marcas, viejas, inservibles; closets, descarapelados, sin pintura; pintura de las paredes descarapelada; paredes rayoneadas, con dibujos y maltratadas, los techos con humedad; los focos desprendidos y con humedad por falta de impermeabilizante en la azotea. Cucarachas muertas en cada habitación por falta de fumigación. (fotos 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110 y 112)

r).- Planta alta (primer piso), habitación 200, no tiene foco y el techo a la altura del contacto del foco se está trasminando tiene una grieta visible y mucha humedad, el closet se encuentra descarapelado, paredes despegadas, falta de higiene, con cucarachas y las ventanas en su parte de fierro se encuentran enmohecidas, (fotos 111, 113, 114, 115,116)

s).- Planta alta (primer piso) habitación 202, el espejo con marco labrado en rústico no existe, el foco no existe, falta limpieza, existe

*humedad, además que la ropa de cama de buen uso que le entregué no existe, en cambio se está usando una ropa de cama vieja con logos de “*****”, ropa de cama que no corresponde a la calidad que le entregué, pues de tantas lavadas éstas lucen mal. (fotos 117, 118, 119, 121, 122)*

t).- Planta alta (primer piso) habitación 208, el lavabo se encuentra despegado, el mueble de baño está roto, las instalaciones de agua para el baño se encuentran visibles y la pared se encuentra cayéndose. (fotos 123, 124, 125, 126)

u).- Planta alta (primer piso) habitación 210, la ventana del baño se encuentra tapada con tela vieja negra. (Foto 127)

v).- Planta alta (primer piso) pasillo cerca de las habitaciones 202 y 203, existe una gran grieta en la cadena del techo. (foto 128, 130 y 132)

w).- Planta alta (primer piso) habitación 207, el tubo de la ropa del closet no se encuentra, la cómoda se encuentra descarapelada, existe humedad en el techo. (Foto 129 y 131 y 133)

x).- Planta alta (primer piso) en una de las habitaciones, sin poder precisar el número, en el baño le falta el piso de la entrada, todas las habitaciones les falta la tapadera de la coladera del baño, permitiendo que existan muchas cucarachas en las habitaciones. (Fotos 134, 135, 136, 137, 138 y 139)

y).- Planta alta (primer piso) en las habitaciones existen los muebles de baño quebrados. (fotos 140, 141, 142, 143, 144, 145)

z).- Planta alta (primer piso) habitación de la 200 a la 208, la falta de tapa en las coladeras permite que las cucarachas invadan la habitación, el piso se encuentra extremadamente sucio, las instalaciones eléctricas se encuentran a la vista sin protección, y se muestra uno de los espejos que se dejaron en cada habitación y que actualmente no existen. (fotos 147, 149 y 151)

aa).- Planta alta (primer piso) habitación 212 (anteriormente correspondía a la 22), le falta pintura en paredes, no tiene piso pues se dejó el piso viejo piso muy manchado, paredes descarapeladas,

*el closet roto, instalaciones por fuera sin proteger, humedad en el techo que permite la transminación del agua, falta de higiene, las ventanas mohosas, persianas rotas, en el baño el piso y azulejo está sucio; falta la televisión; tiene almohadas de otro hotel “*****”, cortinas viejas y cortineros zafados; además de que sin consentimiento de la suscrita clausuraron una escalera que daba a la calle (fotos 168 y 22); la ventana del baño sin pintar, toallero roto. (fotos 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 197, 199, 229, 226, 228, 230, 163, 164, 166y 122)*

bb).- Planta alta (primer piso) pasillo, entre las habitaciones 211 y 212, no existe el extinguidor. (foto 183)

cc).- Planta alta (primer piso) habitación 204, el lavamanos se encuentra despegado, la taza del baño se encuentra manchada, y las demás partes del juego de baño, como papelero y toallero se encuentran rotas; los vidrios del baño están rotos y pegados con silicón, el foco no tiene protección, falta el tubo del closet (foto 104), las paredes están enmohecidas y con hongos; el techo presenta una coartadura que es disimulada por pintura. (fotos 170, 171, 172, 173, y 174, 175, 176, 177, 178)

dd).- Planta alta (primer piso) habitación 209 (anteriormente 18), presenta en el techo humedad que ya permite ver una gran coartadura que pone en riesgo el techo pues puede desplomarse; arriba de esa habitación está el espacio para lo que anteriormente era el cuarto de lavado y por la cual se debió realizar una reparación de las bajadas de agua, donde se encontraban las habitaciones 20, 21 y 22 y la transminación de las habitaciones 9 y 18, convenido expresamente en la cláusula quinta del contrato, por lo que ahí se junta agua de lluvia por falta de reparación a las caídas de agua y de impermeabilización, y el closet está descarapelado, el baño sin higiene, el piso está manchado; puerta del baño con rayones. (Fotos 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 y 212)

ee).- Planta alta (primer piso) habitación 210 (anteriormente 20), paredes sucias y descarapeladas, techos descarapelados; entre las habitaciones 209 y 210 existe un cubo de luz que actualmente se encuentra en pésimas condiciones, con el enjarre ya descarapelado, sin

pintura, totalmente enmohecido y con visible humedad; la televisión no tiene conexión. (fotos 213, 224, y 227)

ff).- Planta alta (primer piso) pasillo o corredor, no tiene focos, no tiene extinguidor, las paredes presentan manchas de húmedas y manchas de cemento, además de que los alambres están sin protección; dispositivo de agua y llave de servicios muy sucias. (fotos 182, 183, 185, 186, 187, 201, 225, 229 y 231)

gg).- Planta alta (primer piso) habitación 205 y 206, existe entre ambas puertas una coartadura, las puertas carecen de pintura reciente, muestran descarapeladas, falta la tapa de la coladera y permite que las habitaciones se llenen de cucarachas. (fotos 189, 190, 191, 192, 193, 194 y 2015)

hh).- Planta alta (primer piso) habitación 211 (anteriormente 21), la llave del lavamanos está suelta y no cierra y se encuentra tirado agua permanentemente, la pared al lado de la ventana presenta humedad, la ventana está suelta y mohosa; el techo se encuentra visiblemente caído y le pusieron pintura para disimular. (fotos 195, 196, 197, 198, 199, 200, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222) los cortineros se encuentran descompuestos y el buró no tiene cajón (fotos 223 y 224)

ii).- La azotea le falta impermeabilización, mostrando huecos en la misma (fotos 256, 257, 258, 259, 260, 262, 264, 265), y presenta encharcamientos que provocarán que en tiempos de lluvias las habitaciones de la planta alta (primer piso), que sus techos estén con humedad, en algunos ya se presentan grietas, como ya fue explicado, o se encuentran desprendimientos de enjarre, tirol y pintura, y que en corto plazo provocarán que se goteen y hasta derrumbes del techo. (fotografías 232, 234, 235, 236, 238, 239, 240) El techo se encuentra ya colado mismo que pertenece a las habitaciones 211 y 212 (foto 241) (fotos 244, 248) Todas las tuberías se encuentran a la intemperie sin protección y sin mantenimiento; cables sueltos (fotos 244, 248, 249, 257, 258, 259, 260)

jj).- La Azotea, se encuentran dos calentadores solares, uno de los calentadores solares, el que se encuentra cerca de la escalera, está

roto en tal magnitud que ya no sirve para el uso natural (fotografía 249, 250, 251, 252, 253, 254, y 255, 263, 267, 268, 269, 271) el otro, le falta mantenimiento 237, 238, 246, 247).

19.- Por ello, conforme se estableció en la cláusula tercera, en virtud de que el arrendatario no había permitido la revisión anual, sino hasta este año de dos mil veinte, es por ello, que la suscrita no había podido detectar los daños que se estaban causando al bien inmueble, daños que son atribuibles a su conducta omisiva, por lo que deberá responder de dichos daños.

Pues actualmente, ante la temporada de lluvia, existe el riesgo de que los techos puedan colapsar ante la falta de impermeabilizante, que lleven a humedecer los techos y las paredes más de lo que el día de la revisión presentaban.

20.- Conforme a la cláusula quinta, al arrendatario no le estaba permitido realizar modificaciones o variaciones, las cuales ahora se encuentran en la cancelación de la entrada que daba desde el patio de entrada a lo que antes era la habitación 22 (hoy habitación 212 primer piso (planta alta), más las 213 y 214 que se encuentran en la planta baja) así como la obra que fuera realizada sobre el aljiber que impide que el mismo pueda ser limpiado conforme a como lo establecen las normas de sanidad, pues dicho aljiber debe guardar la limpieza necesaria, lo que con la obra se construyó, no es posible pues la entrada fue reducida impidiendo el paso para poder lavarlo, además de que se encuentra a la intemperie y se construyó arriba del aljiber un baño, circunstancia que no está permitida por sanidad y pone en riesgo que sanidad clausure el negocio; de igual forma, se modificó la entrada al lado derecho del patio de entrada, la cual fue cancelada y sellada, todas estas obras sin que se me haya solicitado autorización, por lo que el demandado deberá dejar estas obras conforme se encontraban cuando recibió el inmueble.

*21.- Se observa en el edificio la ausencia de bienes muebles, tales como televisiones, sábanas (están en su lugar las de *****), espejos, extinguidores, cámaras de vigilancia, las cuales, no me*

fueron entregadas conforme fue estipulado en la cláusula quinta del contrato, y que ahora se reclaman conforme al inventario que firmamos de común acuerdo y que se anexa al contrato base.

22.- Se reclama de igual forma por lo convenido en la cláusula quinta respecto a las reparaciones necesarias para que el inmueble pueda ser usado conforme a su naturaleza, entre ellas la reparación de las bajadas de agua que ya se encontraban dañadas en la parte frontal del inmueble, la cocina en su parte superior donde se encontraban las habitaciones 10, 20, 21, y 22 (actualmente habitaciones 200, 211 y 212) y la segunda bajada que se encontraba entre las habitaciones 19 y 20 (actualmente 209 y 210) que tampoco fue reparada porque el agua sigue transminándose por el techo de la cocina; así como la transminación del agua en las habitaciones 9 y 18 (actualmente 109 y 208); se comprometió expresamente a cambiar los muebles de baño y pisos de las habitaciones del primer piso, anteriormente 1 a la 9, (actualmente habitaciones de la 101 a la 109) muebles de baño y pisos que como se ha manifestado NO FUERON CAMBIADOS, pues los que presenta actualmente están rotos, despedazados, exageradamente sucios y manchados, incompletos, de donde se demuestra el incumplimiento de la demandada, pues además debieron de ser realizadas en un período de seis meses, que se cumplió al 29 de diciembre del año 2017; por lo que ha transcurrido en exceso el término otorgado para su cumplimiento, sin que a la fecha lo haya hecho.

Obras todas, bien de mantenimiento, bien de reparación, que deberían ser cubiertas con recursos propios del demandado, pues así se estipuló en el último párrafo de la cláusula quinta que hasta el día de hoy, no ha cumplido.

Por tanto, el demandado deberá cubrir todos los daños que con su omisión al cumplimiento de la cláusula quinta ha causado al bien arrendado.

23.- Al momento de desocupar el bien arrendado, deberá hacerlo libre de cualquier empleado, prestador de servicios, cliente o huésped, o cualquier relación civil, mercantil, laboral, administrativo o

cualquier relación de naturaleza legal, que con motivo del uso del bien, se hubiera generado entre el arrendatario y cualquier persona, en cumplimiento a lo estipulado en la cláusula octava.

24.- Conforme a la cláusula décimo primera las partes se obligaron a que si se incumplía con cualquiera de las cláusulas establecidas en el contrato, sería causa de rescisión, y se actualizarían las penas que marca la ley, más las convenidas en el contrato, motivo por el cual, se está demandando y se cobra de los demandados, el pago de los conceptos que se han señalado en esta demanda, las rentas adeudadas y las que se sigan generando en tanto el bien se encuentre en posesión del arrendatario y sin que ello constituya una tácita reconducción, pues como he manifestado, no soy conforme en que el arrendatario siga arrendando el bien de mi propiedad; también se cobra ante su incumplimiento, el pago de gastos y costas que se generen por el presente juicio.” (Transcripción literal visible a fojas de la dos a la nueve de los autos).

Los demandados al dar contestación a la demanda, respecto de los hechos, manifestaron:

“1.- Es cierto el punto 1.- de hechos de la demanda.

2.- Por contener varios supuestos el punto 2.- de hechos de la demanda lo contestamos de la siguiente manera:

*Es cierto que la cláusula “Primero” se estableció que el objeto del contrato lo era el arrendamiento del negocio de la “Casa de Huéspedes” ubicada en calle *****.*

Es falso que el inmueble arrendado estuviera en buenas condiciones, ya que eso no se estableció en dicha cláusula, únicamente se pactó que se recibía en las condiciones que en aquel momento se encontraba el inmueble, pero de ninguna manera se establece que las condiciones del bien inmueble hayan sido en buenas condiciones, simplemente señala “en las condiciones en que se encontraba”, sin saber a ciencia cierta si eran buenas, regulares o malas.

Es falso que la “Casa de Huéspedes” al momento de la celebración del contrato se encontraba funcionando con calidad, limpieza y

con instalaciones en muy buenas condiciones para el uso, ya que éste al momento de la recepción por parte de nuestros representados no se encontraba en dichas condiciones, pues carecía de una pintura en buen estado, incluso estaba descarapelada en varias partes del inmueble, la herrería no estaba en buenas condiciones, las lámparas de techo eran de mala calidad, existía humedad en los techos, los azulejos no eran de buena calidad, los muebles estaban viejos, así como los colchones, existían partes sin resanar, no había tarjas, las bajadas de agua del inmueble estaban en pésimas condiciones, incluso en el contrato de arrendamiento lo señala la ahora actora en la cláusula “Quinto” del contrato, también existía pintura en los vidrios de algunas de las habitaciones, las instalaciones eran de muy baja calidad, incluso había muchos cables sueltos, partes del inmueble parchados con yeso o cemento, alambres al descubierto, estructuras metálicas oxidadas, espejos rotos, muebles rasgados, las puertas de acceso a las habitaciones en mal uso, rayadas, incluso algunas hasta rotas, la pileta del servicio se encontraba en mal estado, focos desprendidos, paredes rayadas, lavabos en mal estado, instalaciones de agua defectuosos, closet y cómodas descuidadas y precarias, situación por la cual se pactó como precio del arrendamiento por dieciséis mil quinientos pesos mensuales, ya que es bien sabido que un inmueble con características similares y en buen estado, jamás se rentaría por la cantidad pactada entre ambas partes, puesto que la realidad de las cosas es que dadas las condiciones que imperaban en aquel momento, el precio pactado era razonable en atención a las condiciones del inmueble y dicho sea de paso, nuestros representados invirtieron en varias obras de mantenimiento para hacerlo funcional y atractivo a los huéspedes que se hospedaban en dicho lugar.

3.- Es falso el punto 3.- de hechos de la demanda.

Nuestros representados siempre utilizaron el inmueble conforme al uso natural que corresponde a la casa de huéspedes en las condiciones de calidad, mejora y prestigio del mismo, tan es así que a la fecha existen huéspedes que continúan hospedándose en dicho inmueble y no

existe ninguna queja por parte de alguna persona en relación con el decoro, higiene, calidad, prestigio o moralidad del negocio.

4.- El punto 4.- de hechos por contener varios supuestos lo contestamos de la siguiente manera.

Es cierto que la pensión rentística mensual fue acordada por ambas partes en la cantidad de dieciséis mil quinientos pesos, más el impuesto al valor agregado, aclarando que dicho precio se debió a las condiciones propias del inmueble, es decir, que no es un inmueble de lujo, mucho menos que estuviera en muy buenas condiciones, por el contrario, el precio se pactó en atención a que el inmueble no estaba en buenas condiciones desde la celebración del contrato de arrendamiento.

*Es cierto que en la cláusula “Segundo” del contrato basal ambas partes pactaron que el pago se realizaría por meses adelantados el día veinte, con una prórroga de cinco días y después se cubriría el 2.5 por ciento mensual, debiendo aclarar que precisamente ahí está la ventaja, ilegalidad y el enriquecimiento ilícito por parte de la ahora *****, en virtud de que, siempre obtuvo un beneficio a costa de nuestros representados, ya que el pago de intereses respecto de la renta de un inmueble, precisamente es para resarcir de alguna manera los posibles daños, por lo tanto, dicha persona siempre se aprovechó de la buena fe de nuestros poderdantes y mensualmente les cobraba intereses, demostrando con ello que siempre abusó de ellos.*

*Es falso que en dicho contrato se estableció que el lugar de pago lo sería el ubicado en calle *****, tan es así que basta leer el contenido de la cláusula “Segunda” y jamás señala dicho domicilio como cumplimiento de pago de las pensiones rentísticas.*

Por cuanto a los incrementos anuales del cinco por ciento el valor del precio de la pensión rentística esto demuestra una vez más que dichas cláusulas son contrarias a la Ley, a la moral y a las buenas costumbres, y pedimos que se tengan por no puestas, ya que éstas contravienen la naturaleza jurídica del arrendamiento y establecen cargas de imposible cumplimiento a nuestros representados, puesto que los incrementos

anuales son superiores a todas las tasas e indicadores económicos y financieros, ya sea de crecimiento, de aumento de salario, etc., lo que demuestra una vez más que el contrato de arrendamiento es violatorio de derechos humanos, pues impone cargas excesivas en el cumplimiento del arrendatario, por lo cual, se deben de tener por no acordadas por las partes, ya que la realidad de las cosas es que la arrendataria pretende que se les equie el inmueble y sea considerado como una casa de huéspedes de lujo.

Por cuanto al precio de la pensión rentística que la accionante considera para el año dos mil veinte y que asciende a la cantidad de diecinueve mil cien pesos con ochenta y dos centavos, esto es totalmente falso, pues jamás se requirió a nuestros representados por el cumplimiento anual del incremento, razón por la cual, debe de considerarse en la cantidad de dieciséis mil quinientos pesos como renta por los tres años seis meses, incluso se le ha pagado de más, ya que ella unilateralmente incrementaba la renta en la forma y términos de su voluntad, no conforme a derecho y aquí se demuestra una vez más la mala fe y temeridad de la accionante, que siempre ha buscado un enriquecimiento ilícito a costa de nuestros representados, situación que no se puede permitir, por lo tanto, solicitamos la devolución del dinero que se le entregó de más, mes a mes, bajo el supuesto argumento de que ya había incrementado porque ello lo dijo, sin siquiera notificarles manera legal dicha situación a nuestros representados, de ahí que, se le hizo un pago excesivo de pensión rentística, de intereses debido procedimiento para ello, en atención a lo anterior, la actora debe de restituir las cantidades de dinero que se le entregaron en exceso al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

*Es falso que nuestros representados hubiesen dejado de cumplir con el pago, tan es así, y para efectos de evidenciar la mala fe y la temeridad con que se conduce la accionante, dice que se le adeuda la pensión rentística del mes de septiembre de dos mil veinte, sin embargo, tal y como lo demuestro con el recibo expedido por la licenciada *****, ésta expidió un recibo por la cantidad de veinte mil quinientos treinta y tres pesos con cuarenta y cuatro centavos, por concepto de pensión rentística*

*correspondiente al mes de septiembre de dos mil veinte, pago que se le hizo directamente a ella en cumplimiento con la Clausula “Decimo Segundo”, en la que ambas partes acordamos que la licenciada ***** asumiría los derechos que marca dicho contrato, subrogándose en sus derechos y obligaciones, por tanto, queda claro que el recibo de pago suscrito y firmado por la profesionista surte todos sus efectos legales y en consecuencia es improcedente que se reclame a nuestros representados la rescisión del contrato de arrendamiento bajo la falsa idea de que hubo un incumplimiento en el pago de la pensión rentística correspondiente al mes de septiembre de dos mil veinte.*

En las anteriores condiciones, es claro que nuestros representados jamás incurrieron en algún incumplimiento del contrato que a la postre los pueda obligar a la rescisión demandada por la ahora actora, al menos no por esas razones, ya que tal como se demostrará en los autos del juicio, nuestros poderdantes cumplieron a cabalidad con sus obligaciones de arrendatario, quien por el contrario ha estado actuando de mala fe y temeridad es la propia actora, ya que pretende un enriquecimiento ilícito a costa de nuestros representados.

Por cuanto a los demás hechos que nuestra parte no se haya referido en concreto, los negamos por ser falsos de toda falsedad.

5.- El punto 5.- de hechos por contener varios supuestos lo contestamos de la siguiente manera:

Es cierto que en el contrato de arrendamiento se acordó por ambas partes, que éste tendría una vigencia de tres años seis meses.

Es falso que el arrendatario convino en que tal plazo estaría sujeto a revisión de las partes contratantes en cuanto a su debido cumplimiento cada año, pues la verdad de las cosas es que era la arrendadora quien era la única persona interesada en la revisión del contrato, no propiamente el arrendatario como lo dice ahora, ahora bien, la accionante se duele que, supuestamente aparecieron desperfectos en su inmueble, sin embargo, esos “desperfectos” ya estaban antes de la celebración del contrato de arrendamiento y contrario a lo referido por la

actora, sí existieron revisiones anuales en este periodo de tres años y jamás dijo una sola palabra, no fue sino hasta que el término del contrato concluye que, se inconformó de tales desperfectos, porque no lo hizo desde el primer o segundo año, y la única respuesta objetiva es que pretendía recibir sus rentas mensuales hasta el final y poner a nuestros representados en predicamento al demandarles el equipamiento y mejora del bien inmueble arrendado para que éste quedara impecable y así ella obtener un lucro indebido.

*Es cierto que se acordó que en caso de incumplimiento se daría por rescindido, sin embargo, tal y como lo demostraremos, nuestra parte siempre cumplió a cabalidad con el contrato de arrendamiento, incluso en demasía, pues se le pagaron a la ahora actora intereses que no se le debieron de pagar, incrementos anuales que no se encontraban debidamente notificados, así como el pago de la pensión rentística que reclama como base de la acción y que corresponde al mes de septiembre de dos mil veinte, la cual insisto, se le entregó personalmente a su subrogada en derechos del contrato de arrendamiento, la licenciada *****, razón por la cual, no existen meritos para acoger las prestaciones de la actora por sus hechos son totalmente falsos y contrarios a la realidad de las cosas.*

Por cuanto a la clausura de terminación y renovación del contrato por uno nuevo, en dicha cláusula queda demostrada la mala fe de la accionante y lo que realmente pretende y pretendía con la celebración del contrato de arrendamiento y ahora con su demanda es obtener un enriquecimiento ilícito en contra de nuestros representados y en términos del artículo 1757 del Código civil para el Estado de Aguascalientes al haberlos inducidos al error de manera dolosa, sin causa justa se está enriqueciendo de mala ilícita, pues en realidad no estaba interesada en arrendar el inmueble como tal, sino de obtener a base del arrendamiento un equipamiento de lujo a favor de su inmueble, lo anterior queda debidamente demostrado con el contenido de diversas cláusulas y por cuanto a éste hecho, la cláusula “Segundo” del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el cual se desprende que si bien es cierto se pactó un arrendamiento del inmueble, desde aquel momento se pusieron cláusulas onerosas y gravosas

para nuestros representados, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 1718 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, en el cual se establece que solamente se tendrán por puestas las cláusulas que sean consecuencia de la naturaleza del contrato y en el caso todo lo referente a que nuestros representados sufrían un incremento del diez por ciento para la continuación del contrato, es claro que esas no son consecuencias de la naturaleza del contrato, ni tampoco las que se refieren a equipar el inmueble, sino que, son cláusulas leoninas con la finalidad de obtener un enriquecimiento ilícito a costa de nuestros representados.

*Aquí cabe resaltar las contradicciones por parte de la actora, en este punto de hechos, ya que el último párrafo de este hecho, establece que: “Haciendo manifestación expresa, desde este momento de que al término de la vigencia, la suscrita no tengo voluntad para que el arrendatario continúe en el arrendamiento ni en posesión del bien inmueble”, es decir, que la actora pretende una terminación de contrato y lo quiere hacer bajo un supuesto rescisión de contrato atribuible a nuestros representados, situación que demuestra la mala fe y temeridad con que se conduce la accionante, pues es ella quien en realidad quiere **terminar** el contrato de arrendamiento y buscó razones por demás falsas e infundadas para dar visos de legalidad a sus improcedentes prestaciones, demostrando con esto, que no es una persona honorable ni buenos principios, ya que **maquiaveliza** las cosas para aparentar realidades que solo existen en sus mente y no en la realidad.*

6.- Es falso el punto 6.- de hechos de la demanda.

*Aun y cuando se pudiera considerar que en la cláusula “Cuarto” del contrato base de la acción, se acordó que el objeto del arrendamiento sería para prestar el servicio comercial del hospedaje que realizaría el arrendatario, ello no significa que sea procedente Vía Oral Mercantil ejercitada por la actora *****, ya que pasa por alto que los contratos de arrendamiento se rigen por lo dispuesto por el artículo 2269 al 2323 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, tan es así que del propio contenido del contrato de arrendamiento base de su acción en la*

Clausula “Quinto” se establecen derechos contenidos en los “artículos 2283, fracciones II y V, 2316, ambos del Código Civil vigente en el estado” así como en su Clausula “Decimo” se establece la entrega del bien inmueble entregado de conformidad con el “artículo 2296 del vigente Código Civil para el Estado de Aguascalientes”, en las anteriores condiciones, el contrato basal de la acción de la actora es eminentemente de carácter civil, en primer lugar la propietaria del inmueble se ostento como ama de casa, dedicada al “hogar”, es decir, no es comerciante, en segundo lugar el objeto del contrato es el arrendamiento de un inmueble, que si bien es cierto se trata de una negociación, también es cierto que ese solo hecho no constituye un acto de comercio en términos del artículo 75 del Código de Comercio, aun cuando uno de los celebrantes del contrato haya declarado ser persona física con actividad empresarial ante el Registro Federal de contribuyentes, pues no es de naturaleza mercantil, aun cuando una de las partes o ambas que en él intervengan sea comerciantes, pues no encuadra en ninguna de las hipótesis previstas en dicho numeral, ya que éste reputa entre otros como actos de comercio, únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercancías al referirse a los bienes inmuebles sólo menciona las compras y ventas de este tipo de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación comercial, pero no incluye los arrendamientos de bienes raíces, además que, la naturaleza civil del arrendamiento se define en el artículo 2269 del Código Civil del Estado de Aguascalientes y no se altera por el solo hecho de que los contratantes sean comerciantes y el inmueble se dedique a una actividad de esa índole, ya que el contrato puede ser considerado como acto de comercio únicamente cuando se realiza con fines de especulación comercial en los que se involucra su objeto, de ahí que tratándose de contratos que no revisten esas características, las diferencias que de ellos se originen deberán ventilarse conforme a la ley civil, además que en dicho contrato no se estableció una especulación o un fin mercantil, sino un servicio comercial de hospedaje, que ninguna manera cumple los fines especulativos o mercantiles que la accionante pretende otorgarle.

7.- Para efectos procesales negamos el punto 7.- de hechos en la forma que está concebida.

La verdad de las cosas es que las cláusulas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes son contradictorias en sí mismas, incluso la mayoría de ellas fueron pactadas en contra de las buenas costumbres y la buena fe guardada que debe imperar en todo acuerdo, lo anterior es así, porque tal y como lo refiere la accionante en éste punto, en primer lugar establece que el arrendador permitiría la realización de cualquier obra que sea necesaria para el uso y destino del bien inmueble, pero que si el arrendatario las quiere ejecutar primero debe consultar previamente, que no debe ahuecar las paredes o alterar la forma, que serían por cuenta propia y exclusiva del arrendatario, es decir, en principio permite que realice cualquier obra, luego que primero pida su autorización y después que no puede ahuecar paredes, entonces nosotros nos preguntamos ¿En qué consistió la supuesta autorización de realizar obras necesarias por el uso y destino del bien inmueble arrendado?, si no estaban permitidas como tal, bajo las renunciaciones a que hace referencia el artículo 2283 y 2316, ambos del Código Civil del Estado, por lo tanto, queda demostrado lo desfasado, temerario e ilegal contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en el cual, la ahora accionante pretende obtener un lucro indebido en perjuicio de nuestros poderdantes, a más de lo anterior, en la cláusula “Quinto” del contrato contraviene la ley, las buenas costumbres y la moral, por ser ventajoso, oneroso y gravoso, por lo que solicitamos se tengan por no puestas.

8.- Es falso punto 8.- de hechos de la demanda.

*La parte actora sostiene que nuestros representados no realizaron el pago de licencias, impuestos para el destino del bien y cualquiera de naturaleza e índole similar, sin embargo, la actora pasa inadvertido que, **tratándose de rescisiones de contrato ésta tiene la prueba de demostrar que nuestros representados no cumplieron el pago de dichos conceptos** y no los suscritos de demostrar el pago de prestaciones accesorias como lo sería las licencias, impuestos y demás índole similar, ya que esas son*

cuestiones deben ser demostradas por la actora y al no obrar documento que acredite el incumplimiento por parte de nuestros representados en esos rubros, presupone su pago, salvo prueba en contrario, razón por la cual, la accionante parte de un supuesto erróneo, lo que hace llegar a una conclusión de la misma naturaleza, pues pretende que nuestra parte demuestre el cumplimiento de una obligación accesoria, cuando ella, en el último párrafo del punto 5 de hechos de su demanda, confiesa que es ella quien manifiesta su voluntad expresa de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes.

Además de lo anterior, aquí nuestra parte se cuestiona ¿De cuáles impuestos está demandando su cumplimiento?, ¿A qué tipo de licencias se refiere?. ¿Por qué sostiene que existen adeudos? ¿Cuál es el documento con que comprueba su incumplimiento?, tópicos que no se encuentran demostrado con ninguna prueba ofrecida por la actora, por lo tanto, al no obrar constancia en éste juicio de que efectivamente se hayan dejado de pagar los derechos y licencias de que se duele, es improcedente se condene a nuestros representados al pago de dicha prestación, pues únicamente son manifestaciones unilaterales de la actora, las cuales no tienen sustento alguno, pues válidamente ella tiene acceso a todos esos pagos como dueña del inmueble y bien pudo exhibir los estados de cuenta de los supuestos incumplimientos y al no exhibirlos quiere decir que los mismos están al corriente en sus pagos.

9.- Es falso el punto 9.- de hechos de la demanda.

Es falso que ambas partes hayan acordado lo referido en este punto de hechos por la accionante, basta con leer el clausulado del contrato de arrendamiento y no existe clausula en que se acuerde dicha hipótesis, sin perjuicio de lo anterior, nuestros representados jamás retiraron parte de la vivienda para ser sustituida, incluso, en este hecho, la actora habla en general, no establece cuáles fueron las supuestas partes de la vivienda retiradas, pues lo único que hicieron nuestros poderdantes en cumplimiento con el contrato de arrendamiento fue darle el debido mantenimiento en la forma y términos en qué humanamente posible se le

podía dar, ya que el inmueble desde el principio no estaba en muy buenas condiciones, precisamente por eso se pactó el precio de dieciséis mil quinientos pesos, como pensión rentística, puesto que el inmueble no es una Casa de Huéspedes de lujo, lo que la actora quiera aparentar, sin embargo, pierde de vista que por la zona donde se ubica el inmueble, éste, sí estuviera realmente en buenas condiciones, la renta sería superior a los cuarenta mil pesos, pero la realidad es que siempre fue un inmueble muy viejo y sobre todo descuidado previo a la celebración del contrato de arrendamiento, razón por la cual, consideramos improcedentes las prestaciones reclamadas en este juicio por la actora.

10.- Es falso el punto 10.- de hechos de la demanda.

Es falso que nuestros representados se hayan comprometido expresamente a reparar las bajadas que “actualmente” – a la fecha de la celebración del inmueble-, se encontraban dañadas y lo único que demuestra con esto es que, tal y como nuestra parte lo ha sostenido a lo largo de esta contestación de demanda, el inmueble, previo a la celebración del contrato de arrendamiento no estaba en optimas condiciones, como dice la actora, pues basta con leer el contrato celebrado por ambas partes y darse cuenta, que sí las bajadas de agua necesitaban reparación en aquel entonces, es decir en el dos mil diecisiete, ¿En qué condiciones estaría el resto del inmueble?, entonces, es falso que si su inmueble estuvieran en perfectas condiciones en aquella fecha, las bajadas de agua se encontrarían en buen estado, situación que no aconteció, por lo tanto es claro que el inmueble en el interior lo estaría de igual manera, demostrando con ello que el contrato de arrendamiento fue celebrado con el único fin de que la actora se enriqueciera ilícitamente a costa de nuestros representados y estos equiparan el inmueble de tal forma que nunca existió, demostrando que todo el clausulado donde se impone a los arrendatarios cargas de reparación y mantenimiento mayores, son nulas de pleno derecho, en primer lugar porque fueron pactadas a través del error y dolo, pero mayormente, porque no son consecuencias naturales del arrendamiento y también son clausulas contrarias a la ley, a las buenas costumbres y a la moralidad, pues la actora quiere que se le entregue un

inmueble mejor del que entregó a nuestros representados al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, no obstante que se le pagaron muchas cantidades de dinero en exceso pues jamás fueron requeridos por los aumentos anuales y el pago de intereses que se les cobraba mes a mes, siendo que únicamente tuvieron que haber pagado mensualmente la cantidad de dieciséis mil quinientos pesos más el impuesto al valor agregado.

11.- Es falso el punto 11 de hechos de la demanda.

En éste punto de hechos la actora omite exhibir los supuestos adeudos del pago de los servicios que se generaron por el uso del bien y eso se debe a que nuestros representados siempre han cumplido con esos pagos, ya que se encuentran al corriente, en virtud de que ella, como propietaria del inmueble puede acudir ante las Dependencias e Instituciones correspondientes y sacar los estados de cuenta de los supuestos adeudos, sin embargo, como no obra en autos ningún documento que así lo demuestre, es claro que los mismos se encuentran al corriente y su sola manifestación no basta para que se condene a nuestros representados al pago y cumplimiento de dicha prestación.

Por cuanto a las cláusulas donde se impone a nuestros representados obligaciones onerosas de arreglar los desperfectos mayores y equipar el inmueble con los aditamentos bajo la consideración errónea de que estos son en cumplimiento al uso natural de mantenimiento del inmueble, éstas cláusulas se deben considerar por no puestas en virtud de que son cláusulas contrarias a la Ley, a las buenas costumbres y a la moral ya que en realidad no son una consecuencia natural del contrato basal, ya que impone cargas onerosas, de imposible cumplimiento y que lucran con la buena fe de los arrendatarios.

12.- Es falso el punto 12.- de hechos de la demanda.

Nuestros representados siempre cumplieron con sus obligaciones contractuales, ya que ni en lo personal, ni a través de los huéspedes o de cualquier persona se hicieron daños al inmueble, al contrario, todo el tiempo se estuvo dando mantenimiento al inmueble arrendado, ya que al momento de la entrega por parte de la arrendadora, éste se encontraba en

muy malas condiciones, tal y como se desprende del propio contrato, por lo tanto, consideramos que ningún daño y perjuicio se le ocasionó al inmueble de la actora, ya que siempre se tuvo el debido cuidado, dentro de lo normal, de darle el mantenimiento, sin embargo, como el inmueble no se encontraba en buenas condiciones, era imposible que nuestros representados pudieran arreglar todos los desperfectos existente y previos a la celebración del contrato de arrendamiento, razón por la cual, la clausula “Quinto” y demás relativas se deben tener por no puesta en virtud de ser onerosas, ilegales, infundadas y contrarias a la Ley, pues la arrendadora indujo al error a nuestros representados, aparentando que el inmueble estaba en buenas condiciones, cuando en realidad no lo era y ahora pretende que se le deje un inmueble con equipamiento de lujo y en condiciones que jamás tuvo.

13.- Es falso el punto 13.- de hechos de la demanda.

Nuestros representados jamás incumplieron en sus obligaciones de pago de pensiones rentísticas, intereses y mantenimiento al inmueble dentro de lo normal, tan es así que existen recibos de pago de todas y cada una de las mensualidades que se les imputan, tan es así que, como base de su acción de rescisión de contrato reclama la correspondiente al mes de septiembre de dos mil veinte, no obstante que mi parte demuestra con dicho recibo estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, incluso en cantidades superiores a la pactada por ambas partes, que corresponde a dieciséis mil quinientos pesos más el impuesto al valor agregado, por lo anterior queda demostrado la mala fe y temeridad con la que se conduce la actora para dar vicios de legalidad y sus improcedentes prestaciones.

14.- Es cierto el unto 14.- de hechos de la demanda.

Aún y cuando las partes hayan acordado el sometimiento a la jurisdicción, leyes y tribunales de Aguascalientes, ello no significa que la Vía Oral Mercantil sea la procedente en éste juicio para reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, tal y como lo establecemos en la excepción de improcedencia de la vía, argumentos que doy por reproducidos como si los insertara en obvio de tiempo y espacio para evitar repeticiones innecesarias.

15.- Es falso el punto 15.- de hechos de la demanda.

Aquí cabe recoger la confesión vertida por la accionante en el sentido de que tramitó una jurisdicción voluntaria para que se notificará a nuestra parte la revisión del contrato de arrendamiento, por lo anterior, es falso todo lo que refiere en éste punto de hechos, en las anteriores condiciones, nuestra parte jamás fue requerida de manera formal y en cumplimiento con la ley para que incrementara la pensión rentística anual, pues la verdad de las cosas es que indujo a nuestros representados al error, para enriquecerse y lucrar indebidamente con estos, ya que la renta debió continuar en la cantidad de dieciséis mil quinientos pesos más impuesto al valor agregado y como no llevó a cabo ningún procedimiento que marca la Ley para notificar sobre los incrementos anuales de la renta, los pagos que se hicieron en exceso solo demuestran la mala fe y temeridad con la que actúa dicha persona para dar visos de legalidad a sus improcedentes prestaciones.

Es cierto que se notificaron a nuestra parte las diligencia de jurisdicción voluntaria interpuestas por la actora y tal y como queda evidenciado en aquellas, el arrendatario a esa fecha había cumplido con todos y cada una de sus obligaciones contractuales, exhibiendo los recibos de pagos de pensiones rentísticas, así como manifestando que se había realizado el mantenimiento del bien inmueble arrendado, además que tal y como se desprende de las cláusulas del contrato relativos a las modificaciones o variaciones al inmueble, se tenían que consultar previamente al arrendador, ya que nuestra parte no podía realizar las modificaciones al inmueble de manera unilateral, siendo en el caso que jamás se requirió a nuestra parte para esos efectos, sino únicamente para la revisión del contrato de arrendamiento, reiterando que nuestra parte jamás incumplió con sus obligaciones contractuales, incluso, contrario a lo referido por la accionante en el párrafo final de el hecho que se contesta, jamás se opusieron a la revisión ni negaron el acceso al inmueble, que dicho sea de paso, cualquier persona puede acceder al mismo sin previa autorización, lo anterior por el tipo de negocio que se encuentra ahí, de ahí que es falso todo lo referido por la actora en este unto de hechos que se contesta.

Por cuanto a todos los demás hechos que no nos referimos expresamente, es falso de falsedad todo lo referido por la accionante.

16.- Por contener varios supuestos el punto 16.- de hechos lo contestamos de la siguiente manera:

*Es falso que nuestro poderdante ***** haya citado a la señora en el inmueble arrendado el día tres de julio de dos mil veinte a las diez horas, la verdad de las cosas es que la señora ***** acudió unilateralmente al inmueble arrendado y una vez estando ahí solicitó hablar con éste, quien la atendió sin ningún problema, expresando la ahora accionante que “ya no era su deseo continuar con el arrendamiento, que quería terminar con el contrato” - incluso, esta confesión se ve robustecida con la vertida por la actora en el último párrafo del punto de hechos 5 de su escrito de demanda-, razón por la cual, el arrendatario y ahora demandado, le hizo entrega de las llaves en mención a la señora ***** , quien además recibió de conformidad dicho inmueble, acordando ambas partes que ya no se pagaría rentas del inmueble, qué personal a su cargo se haría responsable de la administración, acordando ambas partes que únicamente se pagaría hasta el mes de septiembre de dos mil veinte, en el entendido que las rentas correspondientes a los meses de agosto y septiembre, ambas del dos ml veinte, se le entregarían directamente a la licenciada ***** y servirían para realizar los mantenimientos y/o desperfectos habituales del bien inmueble, situación que aconteció tal y como lo demuestro con el ultimo pago del mes de septiembre del dos mil veinte, razón por la cual nos sorprende el actuar de dicha persona, pues pretende un enriquecimiento ilícito en detrimento de nuestros representados.*

Tan es falso todo lo referido en ese punto de hechos por la accionante que ella misma confiesa que ese mismo día iba acompañada de personas quienes hicieron la revisión de dicho inmueble en virtud de que nuestra parte les entregó el inmueble arrendado y no nada más ese día sino también el cuatro de julio de dos mil veinte, por lo tanto, es claro que mi parte jamás se opuso a ninguna

*revisión, incluso se hizo la entrega del inmueble, así como del pacto de terminación del contrato de arrendamiento, en el que quedamos que las próximas dos rentas, es decir, la de agosto y septiembre ambas del año dos mil veinte, se entregarían para el mantenimiento y conservación del inmueble, lo anterior en presencia de los señores *****, por lo cual solicito a su Señoría tenga a bien admitir el testimonio de dichos atestes para que rindan su declaración en el presente juicio, además que dichas personas también estuvieron presentes al momento de la suscripción del contrato basal y se dieron cuenta de las condiciones en que se recibió el inicio del mismo y a la entrega del multicitado.*

Por cuanto a todos los demás hechos que no nos referimos expresamente, es falso de falsedad todo lo referido por la accionante.

17.- Es falso el punto 17.- de hechos de la demanda.

Nuestro poderdante jamás hizo referencia a un adeudo por concepto del servicio de agua potable, además que la accionante no exhibió conjuntamente a su escrito de demanda, el supuesto adeudo de la cantidad adeudada por dicho servicio, máxime que, si desde el mes de julio de dos mil veinte, la ahora actora tenía conocimiento de ese supuesto adeudo, ¿por qué no exhibió el estado de cuenta correspondiente del supuesto adeudo?, si ella como propietaria del bien inmueble arrendado puede solicitar dicha información a la empresa correspondiente y la única razón objetiva por la que no lo exhibió fue porque sabe que no existen adeudos por el consumo de agua del bien inmueble y su sola manifestación unilateral no puede ser suficiente para que se condene a mi parte la cantidad de ochenta y cinco mil pesos por concepto del consumo de agua del bien inmueble.

18.- Es falso el punto 18.- de hechos de la demanda.

La verdad de las cosas es que nuestros representados jamás realizaron ningún daño al inmueble arrendado,

siempre tuvieron el debido cuidado hacía el mantenimiento de las instalaciones, además que no se encuentra acreditado en autos que el inmueble al momento de recibirlo nuestra parte estuviera en perfectas condiciones, tan es así que del propio contenido del contrato de arrendamiento en su Cláusula “Quinto” se desprende que el mismo tenía daños, por lo tanto, contrario a lo referido por la accionante, ningún daño y perjuicio se le ocasionó al inmueble de su propiedad, además que es normal el uso cotidiano de las instalaciones por parte de terceros.

Los supuestos daños que supuestamente se imputan a nuestros representados ya existían al momento de la celebración del contrato y lo que realmente pretende y pretendía la ahora actora, con la celebración del contrato de arrendamiento y ahora con su demanda es obtener un enriquecimiento ilícito en contra de nuestros representados y en términos del artículo 1757 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, ya que indujo a los arrendatarios al error de manera dolosa, ya que en sí, no estaba interesada en arrendar el inmueble como tal, sino de obtener a base del arrendamiento un enriquecimiento y equipamiento a favor de su inmueble, lo anterior queda debidamente demostrado con el contenido de las cláusulas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el cual se desprende que si bien es cierto se pactó un arrendamiento del inmueble, desde aquel momento se pusieron cláusulas onerosas y gravosas para nuestros representados, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 1718 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, en el cual se establece que solamente se tendrán por puestas las cláusulas que sean consecuencia de la naturaleza del contrato y en el caso todo lo referente a los daños y perjuicios, así como el equipamiento que se reclama a nuestra parte no son consecuencias de la naturaleza del contrato, sino que, son cláusulas leoninas con la finalidad de obtener un enriquecimiento ilícito a costa de nuestro representados, en tercer lugar la causa

determinante de la voluntad de los contratantes es contraria a la del y las buenas costumbres y se deben de tener por no pactadas en términos del artículo 1714 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, lo anterior es así porque la accionante pretende que se le entregue un inmueble prácticamente nuevo, siendo en el caso que la actora pierde de vista la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, pues de conformidad con el artículo 2269 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, el arrendamiento es conceder a otra persona el uso y goce temporal de una cosa y recibir a cambio de ello un pago de un precio cierto, de ahí que la naturaleza jurídica del derecho de uso consiste en disfrutar de bienes ajenos por un tiempo determinado en términos de lo dispuesto por el artículo 992 del Código Civil del Estado, y servirse de manera ilícita de la cosa solamente mediante uso conferido conforme a la naturaleza y destino de ella, en términos de la fracción III del artículo 2296 del Código Civil del Estado de Aguascalientes.

Por otra parte, tal y como se desprende de los anexos al contrato de arrendamiento se describió que éste contaba con toallas, colchas, sillas, garrafones, buro, colchones, espejos, taza de baño, etc., sin embargo, jamás se establecieron las condiciones reales en que se encontraban lo que ahora se reclama y que se establece en éste punto 18.- de hechos de la demanda, ya que al momento de la celebración del contrato la pintura de todo el inmueble se encontraba en mal estado, la herrería se encontraba en malas condiciones, el aljibe no se encontraba limpio o con flotador, los pisos estaban desgastados, los techos se encontraban en pésimas condiciones, los azulejos estaban inservibles, tazas deterioradas, lavabos en malas condiciones, por lo anterior, es claro que la accionante pretende obtener un enriquecimiento ilícito a costa de nuestros representados, ya que los únicos deterioros que existen en el inmueble son producto del uso normal y cotidiano, más no de algún acto u omisión generados por éstos, ya que nuestros representados siempre tuvieron el debido

cuidado de darle el mantenimiento diario y adecuado al bien inmueble arrendado.

Por cuanto a todo lo demás hechos que nos referimos expresamente, es falso de falsedad todo lo referido por la accionante.

19.- Es falso el punto 19.- de hechos de la demanda.

Nuestros representados siempre llevaron a cabo el cumplimiento del contrato de arrendamiento a cabalidad y siempre estuvieron de acuerdo a las revisiones del contrato de arrendamiento, sin embargo, si la accionante únicamente tuvo tiempo de constituirse hasta el tres de julio de dos mil veinte, ello no es imputable a nuestra parte y no es procedente el pago de daños y perjuicios que reclama la actora en virtud de que ningún daño fue provocado por nuestra parte, pues insistimos en que los desperfectos que tiene el inmueble ya los tenía previo a la celebración del contrato de arrendamiento, incluso lo que refiere por falta de impermeabilización y la humedad en techos y paredes, tal y como se demuestra en la cláusula “Quinto” del contrato de arrendamiento base de la acción, la cual solicitamos se tenga por no puesta en virtud de que es contraria al derecho, a la ley, a la moral y las buenas costumbres y no es consecuencia natural del arrendamiento.

20.- Es falso el punto 20.- de hechos de la demanda.

En éste punto de hechos se demuestra la contradicción de las propias aseveraciones de la accionante, en virtud de que establece que por una parte el arrendamiento no le está permitido modificaciones o variaciones al inmueble arrendado y por otra parte pretende que nuestros representados realicen todas las modificaciones y variaciones relativas a la bajada de agua del inmueble y demás reclamadas, por lo tanto se demuestra que sus prestaciones son improcedentes en sí misma, además que, es imposible que se construya arriba de un aljibe un baño y aun cuando así fuere

ello no representaría un peligro en la sanidad del negocio ya que el cargo y descargo del baño no está vinculado con el agua del aljibe para su descargo, situación que ni siquiera se encuentra demostrada en autos.

21.- Es falso el punto 21.- de hechos de la demanda.

En éste hecho la actora refiere que existe ausencia de televisiones, sábanas, espejos, extintores, cámaras de vigilancia, sin embargo, no precisa cual televisión, cual sabana, cual espejo, cual extintor o cual cámara de vigilancia, en virtud de que tal y como se estableció en el anexo al contrato de arrendamiento existen varias habitaciones, por consiguiente ¿a qué televisión se refiere?, ¿Cuál sabana de que habitación? ¿Qué espejo de los múltiples espejos que existen?, circunstancias que dejan a mi parte en total estado de indefensión y que privan a mi parte de dar una contestación adecuada y ofrecer prueba en contrario, lo que demuestra la improcedencia de las prestaciones reclamadas por la actora.

22.- Es falso el punto 22.- de hechos de la demanda.

La accionante en éste punto pretende que nuestra parte le repare todo el inmueble y que quede como “nuevo” equipándolo de una manera que jamás tuvo el inmueble, situación que no fue acordada en el contrato de arrendamiento y es falso que el inmueble este en las condiciones que dice estar, además que las obras que refiere no encuadran en obras de mantenimiento, pues en todo caso, son obras de equipamiento y mejora del bien inmueble, por lo tanto, nuestra parte insiste que lo reclamado por la actora no son consecuencias naturales del arrendamiento y se deberán por tener por no puestas en virtud de que son contrarias a la ley y las buenas costumbres.}

23. Es falso el punto 23.- de hechos de la demanda.

Desde el día tres de julio de dos mil veinte, se le hizo entrega real y material a la parte actora del inmueble arrendado y es ella quien está administrando el negocio de la casa de huéspedes, razón por la cual es imposible que nuestra parte tenga que hacerlo de nueva cuenta, además que por la naturaleza del negocio existen acuerdos de alquiler previo que se tienen que respetar a favor de los huéspedes y es precisamente la actora quien está llevando a cabo los acuerdos respectivos y nuestros representados no tienen injerencia en ello.

24.- Es falso el punto 24.- de hechos de la demanda.

Como ya lo hemos referido a lo largo de éste escrito nuestra parte cumplió en forma y términos las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, pagando de las pensiones rentísticas en forma y términos pactados, además que se le pagaron intereses que no se le debían de pagar y mensualidades cuando ya se había terminado y entregado el inmueble arrendado a la actora, que dicho sea de paso se ha enriquecido ilícitamente a costa de nuestros representados.” (Transcripción literal visible a fojas de la ciento cuarenta a la ciento cincuenta y uno de los autos).

VII.- Procediendo con el estudio de la acción principal resulta lo siguiente:

Demanda la actora por la rescisión del contrato de arrendamiento comercial que celebró con los demandados, respecto de un inmueble rentado con la finalidad de ser utilizado como hotel o casa de huéspedes, señalando que los demandados dejaron de cubrir las pensiones rentísticas a partir del mes de septiembre del dos mil veinte, además de que el inmueble presenta varios daños y deterioros, que ha dejado de cubrir los servicios de agua e impuestos, además de que ha alterado en su estructura física el inmueble; señala además que el contrato se firmó por el tiempo de tres años seis meses y que se pactó una renta por la cantidad de DIECISEIS MIL QUINIENTOS PESOS, los cuales se incrementarían anualmente.

La parte demandada al dar contestación a la demanda, afirma no adeudar el concepto de rentas tan es así que exhibe el recibo de pago de la pensión rentística correspondiente al mes de septiembre del dos mil veinte, pues dicha pensión le fue entregada a la abogada de la actora; que el inmueble no presenta daños ni alteraciones y que no existe adeudo alguno, además de que en el mes de julio se le hizo la entrega de las llaves.

Ahora bien, las partes tanto en sus escritos de demanda como de contestación aceptaron la celebración del acto jurídico base de la acción, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintinueve de 3 junio del dos mil diecisiete, respecto del negocio ubicado en calle ***** de ésta ciudad, mismo que fue exhibido por la parte actora junto con su escrito de demanda y obra en autos a fojas de la catorce a la veinte de los autos, por lo tanto constituye un documento con pleno valor probatorio, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1296 del Código de Comercio.

De dicho contrato se desprende que las partes celebraron un contrato de arrendamiento por el tiempo de tres años seis meses y que se pactó como precio del arrendamiento la cantidad de DIECISEIS MIL QUINIENTOS PESOS MENSUALES sin incluir IVA, pago que se debería realizar por adelantado los días veinte de cada mes en el domicilio de la actora, teniendo una prórroga para el pago de cinco días y si no se cubriere causaría un interés a razón del dos punto cinco por ciento, además de convenir que la renta se incrementaría cada año, a partir del mes de enero, un cinco por ciento.

Por otro lado, de la cláusula quinta se advierte que se permitió al arrendatario el realizar las obras necesarias de construcción e instalación y acondicionamiento necesarios para el uso del inmueble, sin que constituyan modificaciones o variaciones y si fueren éstas, previamente se tendría que consultar con la arrendadora, existiendo la prohibición de ahuecar paredes o alterar la estructura física de la propiedad.-

Con lo anterior se tiene plenamente demostrada la celebración del contrato de arrendamiento afirmado por la parte actora y los términos del mismo.

Ahora bien, señala la parte demandada que no ha incurrido en incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas, pues en el mes de julio se hizo la entrega del inmueble a la actora y que se convino que se pagarían dos meses más de renta para los efectos de con ello realizar las reparaciones necesarias, siendo que en el mes de septiembre se hizo entrega del último pago a la actora a través de su abogada patrono.

En éste contexto, en primer término debe establecerse si la parte demandada acredita la entrega del inmueble que dice realizó en el mes de julio del dos mil veinte, para lo cual ofreció como prueba de su parte la CONFESIONAL a cargo de la actora, misma que se desahogó en audiencia de fecha tres de septiembre del dos mil uno, probanza que en nada resultó favorable a sus intereses pues la actora negó haber recibido el bien.

También ofreció la prueba TESTIMONIAL consistente en el dicho de *****, misma que se desahogó en audiencia de la misma fecha y en la cual si bien ambos testigos fueron contestes en señalar, saber y constarles que el doctor *****, hizo entrega del bien el día tres de julio a la actora, sin embargo no fueron coincidentes en circunstancias de tiempo y modo, pues la primera de los testigos señaló que la entrega se hizo como a las cuatro de la tarde, mientras que el segundo dijo que fue al medio día, además de no ser coincidentes en cuanto a las personas que estuvieron presente, señalando finalmente la primera testigo que se dio cuenta del hecho porque el doctor se lo dijo, por lo tanto, la testimonial no merece valor probatorio, ello en términos de lo que disponen los artículos 1302 y 1303 del Código de Comercio.

Por lo tanto no se prueba la entrega real y material del bien inmueble arrendado, a favor de la actora.

Ahora bien, los demandados acompañaron a su escrito de contestación a la demanda el recibo de pago suscrito por la licenciada *****, en el que se hace constar el pago de la pensión rentística del mes de septiembre del dos mil veinte, mismo que fue reconocido por la licenciada, por lo que merece pleno valor probatorio, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1296 del Código de Comercio, valorándose de esta

forma como documento proveniente de las partes, pues del sumario obra constancia que la profesionista era la abogada patrono de la actora y por lo tanto en su momento de debe concluir que actuaba a su nombre.

No obstante lo anterior, con dicho documento solo se prueba que la pensiones rentísticas se encuentran cubiertas hasta el mes de septiembre del dos mil veinte, pero de ninguna forma con el mismo se prueba que hubiere existido el acuerdo en el sentido de que las pensiones de los meses de agosto y septiembre se aplicarían para el pago de reparaciones.

En este contexto, de autos se desprende que los demandados han cubierto las pensiones rentísticas hasta el mes de septiembre del dos mil veinte, sin que ello implique que se desacredite la mora afirmada por la actora, pues del propio recibo se desprende que la renta se recibió hasta el doce de noviembre del dos mil veinte, es decir, en forma extemporánea, sin que existe elemento de prueba alguno con el cual los demandados demuestren que se encuentren al corriente en el pago de las pensiones rentísticas.

Lo anterior resulta ser causa suficiente para dar rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha veintinueve de junio del dos mil diecisiete.

En tal orden de ideas, la parte demandada deberá cubrir las pensiones rentísticas adeudadas a partes del mes de octubre del dos mil veinte y hasta la fecha en que se haga la entrega real y material del inmueble arrendado ello tomando en cuenta los incrementos anuales pactados en el contrato basal, los que resultan procedentes, pues contrario a lo afirmado por los demandados, del contrato no se desprende que debería realizarse un requerimiento previo a fin de que surtiera efectos el incremento, tan es así que del recibo de pago exhibido por los propios demandado, se advierte que por el mes de septiembre del dos mil veinte, se pagó una pensión por la cantidad de VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS, es decir, con un incremento, lo que implica que la parte demandada tácitamente estaba del conocimiento y aceptación del incremento.

De la misma forma y en términos de lo pactado en el contrato base de la acción, también se deberá pagar el interés moratorio respecto de todas y cada una de las pensiones rentísticas adeudadas y que se sigan generando, a razón del dos punto cinco por ciento mensual, respecto de cada una de ellas que se generará mensualmente y hasta el pago total de las mismas, lo que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Por otro lado, demanda la actora por el pago de los daños y perjuicios que ha sufrido, consistente en el pago de los daños que presenta el inmueble.

Los artículos 2441, 2442, 2443 y 2444 del Código Civil Federal, disponen lo siguiente:

ARTÍCULO 2441.- El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 2442.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

ARTÍCULO 2443.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

ARTÍCULO 2444.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habiten el edificio.

En el presente caso, del contrato base de la acción no se desprende una cláusula en la cual se describa la condición en la que se entregó el inmueble objeto del arrendamiento, lo cual incluso lo confesó la propia parte demandada al llevar a cabo su interrogatorio a la parte actora en la prueba confesional a su cargo, y que por lo tanto constituye una confesión de su parte.

Atendiendo a lo que regulan los artículos transcritos, al no existir esa clausula expresa, se presume que el inmueble se recibió en buen estado y por lo tanto en buen estado debe hacerse la devolución del inmueble, ya que en todo caso es carga procesal de la parte demandada demostrar las condiciones en las que se entregó, sin que se advierta de autos que ofreciera prueba alguna a fin de acreditarlo.

A fin de probar los daños, la actora ofreció diversos elementos probatorios:

Junto con su demanda acompañó un listado de bienes que corresponden a cada una de las habitaciones del hotel motivo del arrendamiento, el cual obra de la foja veintitrés a la treinta y tres de los autos, documento al que no se le puede otorgar valor probatorio, pues es un documento del que no se desprende que hubiere sido suscrito por los demandados y que además no fue reconocido por ellos, por lo que no merece valor probatorio.

Exhibió la documental consistente en las fotografías que obran de la foja treinta y seis a la ochenta y tres de los autos, ello con el fin de demostrar los daños que presenta actualmente el inmueble, sin embargo dicha probanza no prueba en forma alguna lo que pretende la parte actora, pues para ello, primeramente debe existir prueba plena que acredite las condiciones en las que se encontraba el inmueble al momento que se entregó cuando se celebró el contrato basal de la acción, sin embargo, no existe dentro del sumario algún otro elemento de prueba con el cual esta juzgadora pueda realizar una comparación de las condiciones anteriores y actuales del inmueble. Aunque como ya se dijo anteriormente, no obstante ello es carga procesal de la parte demandada.

Aunque si bien la actora ofreció la prueba confesional cargo de los demandados, misma que se desahogó en audiencia de fecha tres de septiembre del dos mil veintiuno, la cual se desahogó a través de sus apoderados, dichas probanzas en nada resultan favorable a sus intereses, pues en todo momento los apoderados negaron haber recibido el bien en buenas condiciones.

Por la misma razón, la prueba de inspección judicial practicada por esta juzgadora, que si bien merece pleno valor probatorio, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1299 del Código de Comercio, la cual se celebró en audiencia de fecha siete de junio del dos mil veintiuno, es insuficiente para tener por demostrado el hecho, cierto es que en dicha inspección se hizo constar que el inmueble presentaba diversos daños o deterioros no puede afirmarse que los daños sean o surgieran posterior a la entrega del inmueble, pues no existe elemento de prueba con el cual pueda compararse las condiciones en las que fue entregado el inmueble y las condiciones que presenta actualmente.

En cuanto a la prueba pericial ofrecida por la parte actora, misma que se tuvo por desahogada unidamente con el dictamen del perito de la parte actora, *****, mismo que obra en autos a fojas de la doscientos noventa y seis a la trescientos dieciocho de los autos, y que por el hecho de la parte demandada no haber emitido su dictamen, se le tiene por conforme con el mismo.

En dicho dictamen el perito llega a las conclusión de acuerdo a las condiciones actuales que presenta el inmueble no es apto para seguir funcionando como casa de Huéspedes y que los daños que presenta en su mayoría son por falta de mantenimiento, además describe lo que debe hacerse a fin de reparar los daños y dejar funcional el inmueble, elaborando finalmente un presupuesto de lo que costará realizar las reparaciones y adecuaciones necesarias, dando un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS; a juicio de esta juzgadora, el dictamen si genera convicción en la suscrita, lo anterior en términos de lo que dispone el artículo 1301 del Código de Comercio, sobre todo porque adminiculado el dictamen con la inspección judicial practicada por esta autoridad, en la que se dio fe de los daños que presenta el inmueble, y que se coincide, en su mayoría son deterioros por falta de mantenimiento y tomando en cuenta que el dictamen hace descripción de daños, muestra ilustraciones de los mismos y en forma individualizada desglosa cada uno de los daños o deterioros y su costo de reparación, es por lo que se otorga pleno

valor probatorio a dicho dictamen, teniéndose como monto de los daños que presenta el inmueble arrendado y lo que cuesta su reparación, la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS, que es la cantidad que deberá cubrir la parte demandada por concepto de daños, lo anterior tomando en cuenta que la actora no demanda propiamente la reparación, sino el pago de daños que presenta el inmueble.

Por otro lado, demanda la actora ***** por el pago de los servicios que se adeudan respecto del inmueble, para lo cual ofreció como pruebas de su parte diversos informes como el emitido por ***, el cual obra a fojas doscientos siete de los autos, en el cual se informó que el inmueble presenta un adeudo por el servicio de agua por la cantidad de OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA CENTAVOS; el emitido por *****, mismo que obra a fojas doscientos ocho de los autos, en el que se indica que no hay reporte de adeudo; el rendido por la ***, mismo que obra a fojas doscientos doce de los autos, en el que se reporta un adeudo por la cantidad de SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS. Los anteriores documentos merecen pleno valor probatorio, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1292 del Código de Comercio.

En tal orden de ideas, los demandados deberán hacer devolución del inmueble arrendado libre de todo adeudo por los conceptos de agua potable y energía eléctrica y que ya han sido referenciados, adeudo que en total lo es por la cantidad de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON DOS CENTAVOS.

En tal orden de ideas resulta procedente la acción ejercitada por ***** en contra de *****, resultando procedente condenar a la parte demandada a la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha veintinueve de junio del dos mil diecisiete, a la entrega real y material del inmueble, al pago de las rentas vencidas y que se sigan venciendo a partir de octubre del dos mil veinte, a razón de DIECISEIS MIL QUINIENTOS PESOS, mas los incrementos anuales que ha

sufrido a partir del mes de enero del dos mil dieciocho, hasta que se haga la entrega real y material del inmueble, así mismo al pago de los intereses moratorios que se han generado por la falta de pago oportuno de las pensiones rentísticas, a razón del dos punto cinco por ciento mensual, por cada una de ellas generadas a partir de la fecha de incumplimiento en su pago y hasta que se haga pago total de las mismas; también los demandados deberán realizar el pago de los daños que presenta el inmueble y que ascienden a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS; además los demandados deberán pagar a la actora los conceptos de adeudos que existen por conceptos de agua y energía eléctrica y que ascienden a la cantidad de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON DOS CENTAVO.-

VIII.- Por lo anterior, se declara procedente la Vía Oral Mercantil en que promovió *****, en contra de *****.

En tal orden de ideas resulta procedente la acción ejercitada por ***** en contra de *****, resultando procedente condenar a la parte demandada la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado en fecha veintinueve de junio del dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en calle *****.

Por lo anterior, se condena a *****, a la entrega real y material del inmueble arrendado a favor de *****.

Así mismo, resulta procedente condenar a *****, a pagar a favor de *****, las pensiones rentísticas adeudadas a partir de octubre del dos mil veinte y hasta la entrega real y material del inmueble, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases señaladas en la parte considerativa de la presente sentencia.

Se condena a *****, al pago de los intereses moratorios generados por todas y cada una de las rentas vencidas y que se sigan venciendo a razón del dos punto cinco por ciento mensual, desde la fecha de incumplimiento y hasta el pago total de las pensiones rentísticas adeudadas, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Por lo anterior, se condena a *****, al pago de la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS, a favor de *****, por concepto de daños que presenta el inmueble objeto del arrendamiento.

Se condena a *****, al pago de la cantidad de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON DOS CENTAVO, a favor de *****, por concepto de servicios adeudados por los conceptos de agua potable y energía eléctrica.

Se absuelve a los demandados *****, del pago de los derechos y licencias que les son reclamadas, toda vez que la actora no acreditó en autos la existencia de adeudo alguno por dichos conceptos.

De conformidad con lo expuesto por el artículo **1084** del Código de Comercio, se condena a los demandados *****, al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que en la presente causa se actualiza el supuesto de la temeridad o mala fe, ya que interpusieron excepciones notoriamente improcedentes como lo fue la improcedencia de la vía.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos **1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328 y 1390 bis 38** del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- La suscrita Juez es competente para conocer de este asunto.

SEGUNDO.- Se declara procedente la Vía Oral Mercantil en que promovió *****, en contra de *****.

TERCERO.- Resulta procedente la acción ejercitada por ***** en contra de *****.

CUARTO.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha veintinueve de junio del dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en calle *****.

QUINTO.- Se condena a *****, a la entrega real y material del inmueble arrendado a favor de *****.

SEXTO.- Se condena a *****, a pagar a favor de *****, las pensiones rentísticas adeudadas a partir de octubre del dos mil veinte y hasta la entrega real y material del inmueble, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases señaladas en la parte considerativa de la presente sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena a *****, al pago de los intereses moratorios generados por todas y cada una de las rentas vencidas y que se sigan venciendo a razón del dos punto cinco por ciento mensual, desde la fecha de incumplimiento y hasta el pago total de las pensiones rentísticas adeudadas, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se condena a *****, al pago de la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS, a favor de *****, por concepto de daños que presenta el inmueble objeto del arrendamiento.

NOVENO.- Se condena a *****, al pago de la cantidad de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON DOS CENTAVO, a favor de *****, por concepto de servicios adeudados por los conceptos de agua potable y energía eléctrica.

DÉCIMO.- Se absuelve a los demandados ***** del pago de los derechos y licencias que les son reclamadas, toda vez que la actora no acreditó en autos la existencia de adeudo alguno por dichos conceptos.

DÉCIMO PRIMERO.- Se condena a los demandados al pago de gastos y costas a favor de la actora, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.

A S I, lo sentenció y firma la C. Juez del Juzgado Sexto de lo Mercantil de esta Capital, **LICENCIADA VERÓNICA PADILLA GARCÍA**, por ante su Secretaria licenciada **FABIOLA MORALES ROMO** que autoriza.- Doy Fe.

Juez

Secretaria

VERÓNICA PADILLA GARCÍA.

FABIOLA MORALES ROMO.

Se publica en fecha **quince de octubre del dos mil veintiuno.-** Conste.

La Licenciada **SILVIA YAZMÍN CHÁVEZ ESPARZA**, Secretaria Proyectista adscrita al Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia dictada dentro de los autos del expediente número **0434/2020** en fecha **catorce octubre de dos mil veintiuno**, constante de **cuarenta y ocho** 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: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.