

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes **quince de julio de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0712/2020**, relativo al juicio **Único Civil**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promoviera **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

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

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

II. La parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX** y **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*"a).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados a pagarme la cantidad de \$34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de rentas vencidas e insolutas correspondientes a los meses de junio y julio de dos mil veinte, a razón de \$17,00.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), cada una, derivadas del contrato de arrendamiento que la C. XXXXX, como **arrendataria**, y el C. XXXXX, como **fiador**, celebraron con el suscrito, como **arrendador**,*

respecto del local comercial ubicado en avenida Xxxxx número xxxxx, esquina con calle Xxxxx, planta baja, del Fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, por haberme entregado el local los demandados sin haberme pagado dichas mensualidades rentísticas.

b).- Para que de igual manera se condene a los demandados a pagarme la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de reparación de la cisterna con recubrimiento cerámico, que existe en el local objeto del arrendamiento y que forma parte de los accesorios del inmueble objeto del arrendamiento, por haberme entregado el local los demandados con daños en la estructura de dicho accesorio.

c).- Por el pago de los intereses moratorios estipulados al diez por ciento mensual, respecto de las rentas antes mencionadas, regulados en ejecución de sentencia, conforme a la cláusula séptima de dicho contrato.

d).- Asimismo, por el pago de la pena convencional, consistente en el diez por ciento del importe de cada renta que me adeudan los demandados, conforme a la cláusula décima del contrato.

h).- Por el pago de los gastos y costas judiciales.”

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al nueve de su escrito inicial de demanda la cual obra a fojas de la uno a la cuatro del expediente en que se actúa.

Habiendo sido debidamente emplazados los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, dieron contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas veintiséis a la treinta del sumario.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula trigésima séptima del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

IV. La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción personal de **pago de pesos**, y no de rescisión de contrato –según lo señala el actor–, siendo que aquella no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En efecto, la acción de pago de pesos tiene como objeto como su nombre lo indica, el pago de una obligación pecuniaria, y siendo que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes fue dejado sin efectos por las partes, tal como se verá en la presente resolución, es que en el presente caso la acción promovida por el actor, principalmente pretende el pago de una cantidad de dinero, por lo que es procedente en ese caso la acción de pago de pesos y no la de rescisión de arrendamiento pese a que de esa manera se denominó a la acción intentada, sin embargo, en términos del artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aquella procede, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o su causa.

Toma aplicación la **jurisprudencia** de la Séptima Época, registro 815302, emitida por la extinta Tercera Sala

de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Informe 1975, Parte II, materia civil, página 45; de rubro y texto siguientes:

“ACCION, PROCEDENCIA DE LA, QUE SE DESIGNA CON NOMBRE EQUIVOCADO (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). *De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, similar al artículo 2o. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, se requiere para saber qué acción es la realmente deducida, que se atienda no a la denominación dada por el actor, sino a la naturaleza de las prestaciones reclamadas y a la causa de pedir, porque sucede con frecuencia que en la demanda se designa con un nombre equivocado a la acción que se deduce y que ese error se repita en la sentencia. Para ambas situaciones, cabe expresar que no por variarse el nombre de la acción, deba considerarse distinta su naturaleza y esencia, porque la acción se hace valer esencialmente aportando hechos y precisando la prestación que se exige del demandado. En consecuencia, si la parte actora hizo una narración de hechos que no deja lugar a duda de cual es la clase de prestación que se exige, y que aclara también cuál es la causa o título de la acción, debe considerarse que es el juzgador a quien compete aplicar el derecho.”*

V. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de pago de pesos deducida por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, encontrando que la misma es parcialmente procedente y con base en los siguientes razonamientos:

Xxxxxx, para acreditar los hechos constitutivos de su acción ofreció como medios de prueba los siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx** misma que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas cincuenta y siete y cincuenta y ocho, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el

artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que celebró un contrato de arrendamiento con el señor Xxxxx; que dicho contrato se celebró respecto de un local comercial; que dicho local se ubica en avenida Xxxxx número mil xxxxx, esquina con calle Xxxxx, fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad; que firmó dicho contrato en su carácter de arrendataria; que en dicho contrato se obligó a pagarle una renta al señor Xxxxx; que dicha renta es por la cantidad de diecisiete mil pesos moneda nacional; que se obligó a pagar dicha renta los días primero de cada mes; que en dicho local se encuentra una cisterna que abastece de agua al edificio donde se encuentra el local, aclarando que la misma tiene como veinticinco años que tienen rentando el local y nunca hubo reparación por parte del actor, porque ellos no tenían porque repararla, que le dijo al actor que él la reparara, porque son cosas de ahí del local, no de los demandados, que de hecho ellos compraron un Rotoplas aparte, porque la cisterna ya era cosa de fincas de cincuenta años; que entregó el local objeto del arrendamiento al señor Xxxxx; que entregó el local el diecinueve de julio de dos mil veinte.

Confesional, a cargo de **Xxxxx** misma que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que firmó como fiador un contrato de arrendamiento celebrado entre los señores Xxxxx y Xxxxx; que dicho contrato se

celebró respecto de un local comercial; que dicho local se ubica en avenida Xxxxx número xxxxx, esquina con calle Xxxxx, planta baja, fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad.

Documental, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre Xxxxx como "arrendador" y por la otra parte Xxxxx como "arrendatario", de fecha primero de junio de dos mil diecinueve, visible a fojas de la seis a la trece, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada pues incluso reconoció la celebración del mismo; y del cual se desprende que entre otras cuestiones, las partes pactaron que la arrendadora daba en arrendamiento el local comercial ubicado en el número xxxxx de la Avenida Xxxxx, esquina con calle Xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad aceptando la arrendataria el uso y goce del referido bien, y del cual se hizo entrega física del inmueble en dicho acto del mismo; que el arrendatario se obligaba a cubrir el precio del arrendamiento por la cantidad de diecisiete mil pesos moneda nacional más el Impuesto al Valor Agregado mensualmente, los cuales debían pagarse por adelantado los días primero de cada mes en el domicilio del arrendador (el ubicado en calle Xxxxx número xxxxx esquina con Xxxxx fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad); que el pago por concepto de arrendamiento comenzaría a correr el primero de junio del año dos mil veinte; que la duración del contrato sería de un año forzoso para ambas partes, dando inicio el primero de junio del año dos mil veinte para concluir exactamente el día último del mes de mayo de dos mil veintiuno; que el incumplimiento en la forma y/o términos de pago de la renta constituirá en mora al arrendatario,

quien deberá pagar el diez por ciento de interés mensual desde la fecha en que se constituya en mora por cada una de las rentas y hasta que satisfaga el monto total de las mismas; que toda mensualidad que no fuera pagada en los primeros cinco días posteriores a su vencimiento, se establece una pena del diez por ciento de su importe cada vez que se produzca, para cubrir los gastos de cobranza especial; que por tener en este caso el arrendatario la posesión de la planta baja y el absoluto control de la cisterna y bomba de agua que abastece del vital líquido (agua) a todo el inmueble, éste se obliga a dar mantenimiento para su permanente buen funcionamiento y así proveer de agua al arrendatario, que ocupe la planta alta, siendo esto en caso contrario que por negligencia, falta de mantenimiento o mala voluntad no lo haga, será causal de rescisión del contrato; que como sería causa de rescisión se estableció, entre otras, por la mora en que incurriera el arrendatario; que el plazo del arrendamiento sería de un año forzoso, y en caso de que el arrendatario deseara dar por concluido el contrato debería dar aviso por escrito al arrendador con seis meses de anticipación, debiendo de pagar la renta correspondiente a este período, aunque no sea utilizado el inmueble objeto de este contrato; que en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato funge como fiador solidario con el arrendatario, el señor Xxxxx.

Documental, consistente en la impresión de la factura con fecha de certificación del cinco de agosto de dos mil veinte por la cantidad de doce mil pesos cero centavos moneda nacional expedida por Xxxxx, la cual obra a foja catorce de los autos, expedida por Xxxxx a nombre de **Xxxxx**, con folio fiscal XXXXX a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues si bien se

tratan de documentos expedidos por un tercero que no fueron perfeccionados en juicio, cuentan con los requisitos fiscales en términos de los artículos [29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación](#); y con el cual se acredita que Xxxxx pagó por concepto de reparación de cisterna con recubrimiento cerámico la cantidad de doce mil pesos moneda nacional a favor de Xxxxx.

Lo anterior tiene sustento en la jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XXXII, noviembre de 2010, tesis I.5o.C. J/10, página 1341, con número de registro 163471, que a la letra dice:

“FACTURAS. PRUEBAN EL ACTO DE COMERCIO, LA RECEPCIÓN DE LA MERCANCÍA POR EL COMPRADOR Y EL SERVICIO OBJETO DE LA OPERACIÓN COMERCIAL A QUE ALUDEN. Si bien es cierto que el Código de Comercio no contiene disposición alguna sobre el valor probatorio de las facturas, probablemente por haberse expedido en una época en que no se había generalizado el uso de esos documentos por los comerciantes, también lo es que con la experiencia de las costumbres y las prácticas comerciales, en las que la adquisición de mercancías por parte de los comerciantes a sus proveedores ordinariamente se ha venido documentando con facturas o recibos, que se remiten al adquirente para justificar la recepción y, en su caso, el pago de la mercancía que se recibe, han dado lugar a que esa clase de documentos pueda servir de base para estimar que la mercancía o mercancías que amparan han sido objeto de una operación comercial, sobre todo cuando no son objetados debidamente. Lo anterior se robustece aún más, si se toma en cuenta que de acuerdo con las leyes fiscales, las facturas que reúnen los requisitos que las mismas señalan, hacen prueba de la compraventa a que se refieren y demuestran el servicio objeto de la operación comercial a que aluden”.

Documental, consistente en el recibo de honorarios por la cantidad de doce mil pesos expedida por Xxxxx, de fecha cinco de agosto de dos mil veinte, la cual obra a fojas quince de autos, y a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, lo anterior en virtud de que el mismo fue expedido por un tercero ajeno a juicio y dicha documental no fue perfeccionada con ningún otro medio de prueba, pues pese a que se otorgó pleno valor probatorio a la factura valorada en el punto anterior, lo cierto es que el recibo materia de la presente prueba contiene datos adicionales que no coinciden con la factura valorada y no se corroboran con diverso medio de convicción que merezca valor probatorio, y dado que el presente documento no fue reconocido por su autor, se niega valor probatorio al mismo.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, prueba que fuera desahogada mediante audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno.

Antes de entrar al estudio de tal medio de convicción, debe resolverse lo relativo al incidente de tachas interpuesto por la parte demandada en el principal, mismo que se estima improcedente, por lo siguiente:

La parte demandada en el principal, aduce que el testimonio rendido por las testigos en cuestión se encuentra afectado de credibilidad, debido a la dependencia laboral que tienen las dos atestes con el actor del presente juicio, reconocimiento que ellas mismas han hecho, además de que por las descripciones de las actividades por las que se enteraron de los hechos, dejan entrever que realizaban una actividad subordinada al actor, y que tratándose de que se tenían que recaudar recursos económicos por parte de los demandados, es fácil pensar que de esos mismos recursos era pagado su salario, por lo que resulta ser parcial su dicho, y que no debe pasarse desapercibido que ambas

atestes reconocieron ser hermanas, lo cual hace que resulte conveniente para los intereses de ambas, además de que la primera de las atestes sí depende económicamente del actor, ya que vive en el mismo domicilio que éste.

A lo que se le dice que por lo que hace a lo manifestado respecto a que los testigos ofertados son parciales, por los argumentos antes referidos, los mismos no le restan valor a su dicho pues independientemente de dicha relación ambas atestes manifestaron conocer los hechos por sí mismas y en atención a lo dispuesto por el artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, que dispone que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos, sin que exista limitación para el caso de los que resulten ser socios o trabajar directa o indirectamente para las partes, ya que la finalidad de la testimonial es esclarecer los hechos mediante el dicho de personas diversas a las partes que conocen y presenciaron el hecho, aunado a que para que no pueda ser tomado en cuenta al momento de su valoración, el dicho de tales testigos, se deben demostrar con razones fundadas que éstos no son dignos de credibilidad; por lo que hace a la manifestación de que ambas testigos son hermanas, ello en nada afecta el valor de su dicho pues únicamente están declarando sobre los hechos que presenciaron, y tampoco existe limitación alguna en cuanto al parentesco de ambas, pues ni siquiera forman parte del presente juicio.

Finalmente en cuanto a que la testigo de nombre **Xxxxxx** depende económicamente del actor, ya que vive en el domicilio de éste, no es suficiente para restarle valor a su dicho, pues pese a que en sus generales dicha ateste señaló como su domicilio particular el ubicado en calle Xxxxxx número xxxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad, mismo domicilio que fue señalado como domicilio particular

por el actor **Xxxxxx** en su escrito inicial de demanda; ello no es sinónimo de que dependa económicamente del actor y que por ello su dicho se encuentre a favor del mismo, pues manifestó laborar para él, y se reitera que la testigo manifestó no tener interés personal en el asunto, por lo que en virtud de que conoció los hechos que narra de manera directa, se encuentra obligada a declarar sobre los mismos; de ahí lo improcedente del presente incidente, pues no quedó acreditada una razón válida o suficiente para que el dicho de la misma se encuentre afectado de validez.

Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía Tesis aislada (laboral), Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Página: 1940, Registro: 367661, Rubro:

“TESTIGOS QUE SON EMPLEADOS DEL PATRON.

No existe disposición legal que establezca impedimento para que una negociación ofrezca como testigos, a elementos de su personal de confianza, sino que por el contrario, se ha sustentado el criterio de que no es motivo de tacha legal, el nexo contractual que exista entre la empresa y los testigos que presente, pues ello equivaldría a obligar al oferente a presentar a testigos a quienes físicamente no puedan los hechos sobre los que vayan a deponer, independientemente de que se supone son los mejores enterados de lo que acontece de trabajo.”

Enseguida se procede a valorar la prueba que se estudia a la que se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

La presente probanza carece de valor probatorio, pues ambos testigos fueron omisos en precisar las circunstancias de tiempo y modo respecto de la entrega del inmueble materia de juicio. Aunado a que si bien, ambas atestes fueron coincidentes al señalar que tenían conocimiento que las partes del presente juicio tenían una

relación civil consistente en un contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble ubicado en Avenida Xxxxx número xxxxx, del Fraccionamiento Xxxxx, y que dicho local ya fue entregado.

Sin embargo, y por lo que hace a la testigo de **Xxxxx** señaló que sabía de la existencia del contrato porque ella lo realizó; no obstante dijo que el tiempo forzoso por el que se celebró el contrato lo fue de dos años siendo contradictorio con lo señalado en la cláusula cuarta del accionario pues en la misma se pactó que la duración del contrato lo sería de un año forzoso para ambas partes, dando inicio el día primero de junio de dos mil veinte para terminar el día último del mes de mayo de dos mil veintiuno, pese a que pueda operar la tácita reconducción del contrato sigue siendo contradictorio lo declarado por la testigo con lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción; de igual forma la ateste señaló que el contrato se celebró el día primero de junio del veinte veinte (sic), siendo que dicho contrato se celebró el día **primero de junio del dos mil diecinueve** y no como erróneamente lo señaló la testigo.

Cabe hacer mención que la ateste **Xxxxx** señaló que al momento de que le entregaron el local al actor, se encontraba desmantelado completamente y el actor no quiso recibirlo, que el aljibe estaba sin tapa y con mucha basura adentro, porque tenía si acaso diez centímetros de nivel del agua; y la testigo **Xxxxx** por el contrario, señaló que le quitaron la tapa a la cisterna, y que no tenía nada de agua; siendo evidente la contradicción en la que incurren ambas atestes, pues una señala que el aljibe o cisterna no tenía tapa y la otra señala que se la quitaron; y por otro lado una ateste señala que tenía como diez centímetros de agua y la otra señala que no tenía nada de agua, lo que también hace evidente las discordancias entre sus dichos; pues al final la primera ateste, en la última pregunta realizada por el

abogado autorizado de la parte demandada, señaló que estaba destapada, que con muy poquita agua casi al ras del fondo, y luego más adelante señaló que no tenía agua.

También señaló la testigo **Xxxxxx**, entre otras cosas, que ese día diecinueve de julio de dos mil veinte fue la última vez que vieron a **Xxxxxx** pues dejó las llaves ahí en el local y que les dijo que no pensaba hacerse responsable de los daños de la cisterna; sin embargo la ateste de nombre **Xxxxxx** señaló una situación distinta, porque dijo que a finales de julio de dos mil veinte se iba a entregar el local, y que posteriormente a dos o tres días después (sin señalar el día exacto) el demandado le entregó el juego de llaves al actor y le dijo que él iba a buscar una persona para que reparara la cisterna, y que luego de eso se volvieron a comunicar otros dos días después fueron a revisar y que no habían arreglado nada, que se deslindó, entregó las llaves y se retiró; lo que también es contradictorio, pues la primer ateste señala que se vieron dos veces previo a entregar las llaves, y el segundo señala que se vieron tres veces y señaló que las llaves se entregaron en dos ocasiones; sin embargo y pese a que de las preguntas realizadas por la parte demandada, en lo relativo a la última de ellas, señaló que las llaves se entregaron la segunda vez el diecinueve de julio de dos mil veinte; sigue siendo contradictorio con lo expresado al inicio en la primer pregunta realizada a la testigo.

Además de lo anterior, no pasa desapercibido para esta Juzgadora que las versiones narradas por las testigos no fueron precisadas en el escrito inicial de demanda, pues en la misma únicamente se señaló en el punto de hechos marcado con el número nueve que se dejó el local con daños considerables en la cisterna, por lo cual tuvo que hacer reparaciones; sin embargo en el escrito inicial no se precisó en qué consistían los mismos o qué tipo de daños se causaron ni cómo fue el proceso de entrega-recepción del

local y los supuestos acuerdos a los que llegaron las partes, y en virtud de que el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado establece para esta autoridad el principio de congruencia, esta Juzgadora tiene que avocarse a lo contenido en la demanda y que forma parte de la litis del juicio, en el entendido de que las pruebas deben versar sobre lo planteado por las partes y no cuestiones ajenas, según se desprende del artículo 234 del precitado ordenamiento legal.

Por todo lo anterior, y en consecuencia de que el dicho de las testigos no fue coincidente en diversos aspectos, se niega valor probatorio al mismo.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

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

Ahora bien, los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** ofrecieron como prueba:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas sesenta y uno a sesenta y tres, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que conoce a **Xxxxxx**; que tiene una relación de tipo civil con los demandados en el presente juicio; que la parte demandada venía hablando con él desde el mes de mayo del dos mil veinte, respecto a que tendrían que entregar el inmueble arrendado por el efecto de la pandemia que sucede en estos momentos, aclarando que ellos le pidieron hablar a principios del mes mencionado, porque le manifestaron que las ventas habían bajado y que existía la posibilidad de que le entregaran el local a finales de mayo y de ser posible antes del día último de mayo, con la condición de que no se les cobrara la renta del mes de mayo a lo que aceptó y siguieron mayo y junio, y hasta julio sin pagarle la renta, y el mes de mayo no lo reclamó, porque él se los cedió, a petición de ellos, pero hasta la fecha no le pagan los meses de junio y julio; que estableció como condición a la parte demandada que entregara el local arrendado en condiciones adecuadas ante su aparente vista; que estableció como condición a la parte demandada para poder hacer la entrega anticipada del local arrendado, el que le pagaran la renta del mes corriente

que estuviera sucediendo en ese momento que aconteciere; que estableció la condición de que para terminar el contrato de arrendamiento de forma anticipada por los demandados, era necesario que hicieren el pago del agua y luz al momento de que sucediere tal acto; que reconoce haber recibido la posesión material del inmueble arrendado por parte de los demandados, aclarando que la recibió en fecha diecinueve de julio de dos mil veinte; que le fue entregada la posesión del inmueble arrendado por parte de los demandados, con los servicios de agua y luz debidamente pagados; que el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes, respecto a entregar de forma anticipada la posesión del inmueble arrendado lo fue de carácter verbal; que estuvo de acuerdo en que se diera por terminado el contrato de arrendamiento de forma anticipada, aclarando que ese convenio se realizó en el mes de mayo del año dos mil veinte, el cual no respetaron, le ofrecieron desocupar el local, antes del último de mayo, con la condición de que no les cobrara la renta del mes de mayo de dos mil veinte, ese fue el arreglo que tuvieron inicial, el cual no respetaron; que la entrega de la posesión material y real del inmueble arrendado, lo fue en la propia instalación que tiene el local comercial, aclarando que la fecha fue diecinueve de julio de dos mil veinte; que reconoce haber terminado el contrato de arrendamiento con la parte demandada de forma anticipada, aclarando que llegaron a un acuerdo de terminar el contrato bajo los términos antes mencionados, que no se les cobrara el mes de mayo de dos mil veinte, y que le entregarían el bien antes de mayo de dos mil veinte, por el motivo que no les cobró la renta del mes de mayo de dos mil veinte, ese es el único acuerdo que tuvieron y que no fue respetado; y que reconoce haber terminado el contrato de arrendamiento de forma anticipada mediante acuerdo verbal, esto con la parte demandada.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx** la cual fuera desahogada en audiencia de fecha catorce de mayo dos mil veintiuno y a la cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior es así, en virtud de que los atestes fueron coincidentes en señalar que las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto de un local ubicado en **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del Fraccionamiento **Xxxxxx**, siendo que los dos primeros atestes manifestaron saberlo porque eran clientes habituales del negocio que tenían los demandados en el local materia de arrendamiento y les tocaba que a veces pasaba el actor por las rentas, y la última ateste lo sabía porque trabajaba ahí.

También fueron coincidentes al señalar que el día seis de julio de dos mil veinte estuvieron presentes en el local arrendado, aproximadamente entre las doce del mediodía y la una de la tarde; que en esa fecha el demandado **Xxxxxx** realizó el pago de treinta y cuatro mil pesos moneda nacional correspondientes al pago de dos mensualidades, y que dicho pago se hizo en la barra del local, de lo cual se dieron cuenta porque vieron y escucharon cuando se contó el dinero, y además se dieron cuenta que el actor no entregó recibo alguno al demandado; que en esa fecha las partes dieron por terminado el contrato, y que el demandado **Xxxxxx** le entregó en esa misma fecha las llaves al actor, y que el actor no mostró inconformidad ni quedaron pendientes respecto del local después de que se entregaron las llaves.

De lo anterior debe tomarse en cuenta que los demandados únicamente acreditaron haber realizado el pago de treinta y cuatro mil pesos correspondientes a los meses de junio y julio de dos mil veinte; sin embargo, de la cláusula segunda del contrato base de la acción, se

desprende que si bien las partes pactaron una renta mensual de diecisiete mil pesos moneda nacional también se pactó que a eso se sumaría el Impuesto al Valor Agregado, es decir, que en el precio pactado como renta no incluía el impuesto señalado, de ahí que lo anterior deba ser tomado en cuenta en el momento procesal oportuno.

Cabe hacer mención que el segundo testigo de **Xxxxxx** señaló que las llaves se entregaron en julio de dos mil veinte, y que recuerda que era un lunes, no sabe si seis o siete, pero que fue un lunes; siendo que sí fue coincidente con los demás testigos, pues el día seis de julio de dos mil veinte, efectivamente fue un día lunes, de ahí que se otorgue valor a su dicho.

Así mismo, y pese a que el ateste de nombre **Xxxxxx** señaló al dar contestación a las preguntas tercera y cuarta de las formuladas por la parte actora, que llegó a acompañar a la señora **Xxxxxx** a pagar la renta a la casa del señor **Xxxxxx**, y que incluso éste último y el ateste fueron vecinos; y señaló que el señor **Xxxxxx** tenía su domicilio en calle **Xxxxxx** sin saber el número exacto, pero que el ateste vivía en el **xxxxxx** y él vivía en la esquina en un edificio con muchas cocheras, y que creía que el número **xxxxxx**; lo cual se adminicula con la cláusula segunda del contrato basal en la cual se señaló que las rentas se pagarían en el domicilio del arrendador ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, esquina con **Xxxxxx** en el **Xxxxxx**, por lo que se entiende que se trata del mismo domicilio.

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

VII. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, las cuales fueron las siguientes:

a y b) Falta de acción y de derecho, las que hace consistir en que al día en que se hizo la contestación de demanda, habían pagado toda prestación adeudada al arrendador, por ende, no tiene derecho a demandar el uso de la acción que promueve en su contra pues no se da el supuesto legal para ello; y que al haber terminado el contrato de arrendamiento, no existe ni acción ni derecho que deba ejercer el arrendador en su contra.

Excepción que resulta improcedente, en virtud de que si bien es cierto con las pruebas aportadas por las partes, los demandados acreditaron que a la fecha de presentación de la demanda (que según el sello de presentación puesto por la Oficialía de Partes de este Tribunal lo fue el día diez de agosto del año dos mil veinte) ya se había hecho el pago de las rentas adeudadas y el contrato de arrendamiento base de la acción ya se había dado por terminado; lo cierto es que de la cláusula segunda del contrato base de la acción se desprende que el precio pactado por el arrendamiento lo era la cantidad de **diecisiete mil pesos moneda nacional más el Impuesto al Valor Agregado**, es decir, el pago del impuesto no estaba incluido dentro del precio de las rentas, sino que el mismo debía ser añadido al total pagado.

En consecuencia, y en virtud de que si bien se acreditó el pago de las rentas pendientes, no se acreditó el pago del Impuesto al Valor Agregado de las rentas correspondientes a los meses de junio y julio de dos mil veinte, de ahí que las pretensiones deducidas por el actor sean parcialmente procedentes.

c) La derivada de la contestación al hecho número nueve, la que hace consistir en el hecho de que desde el mes de mayo del año dos mil veinte venían hablando con el actor para entregar el inmueble arrendado por el efecto de la pandemia que sucede en estos momentos,

y que para entonces se obligó a cerrar diversos lugares para que la gente se quedara en sus casas, lo cual afectó de sobremanera el rendimiento en ventas de comida, pues la gente no iba a comprar, y el objeto del local comercial era la venta de comida corrida, y ya que no tenían ingresos para pagar rentas futuras, y el contrato estaba obligado entre las partes hasta el mes de mayo del año dos mil veintiuno, aun y si se fueran del local, el arrendador podría demandar el cumplimiento de todas las rentas futuras, tal como se aprecia en el contrato en referencia.

Que ante su propuesta de dejar el local de forma anticipada sin responsabilidad para los demandados, el actor estuvo de acuerdo en que se entregara anticipadamente sin responsabilidad por rentas futuras, con la sola condición de que el local estuviera en condiciones adecuadas al momento de la entrega, que satisficieran su aparente vista de estar en buen estado de conservación, y que se pagaron las rentas del mes que fuera corriendo al momento de la entrega, y sin adeudos de servicios alguno, como lo es el agua o la luz.

Que ante el acuerdo, se hizo una cita con el actor para que acudiera a recibir el local comercial arrendado y verificara las condiciones físicas en que se entregaba, así como el pago de las rentas atrasadas por la falta de ingresos derivados del Covid-19, que esto ocurrió el día seis de julio del año dos mil veinte como a la una de la tarde, y que en las mismas instalaciones del local se hizo entrega de treinta y cuatro mil pesos moneda nacional en efectivo, lo cual correspondía a las mensualidades del mes de junio y julio, y que él recibió de conformidad, al igual recibió de conformidad el local, una vez que verificó dentro de sus instalaciones, entre lo cual estaba el aljibe o cisterna, quedando de acuerdo que las partes terminaban antes el contrato de arrendamiento, que el local estaba en buenas

condiciones y que se daba por satisfecho en su entrega sin reservar acción legal alguna, y que todo esto fue de carácter verbal, pues tenían dieciocho años rentándole al señor y que por ello había una gran confianza.

Que el actor trata de explotarlos en beneficio de él, tan es así que es ilógico que diga que se le entregó anticipadamente el local y tan fácil lo acepte sin pedir el resto de rentas pendientes, pues algún acuerdo debió de haber entre las partes para que quedara conforme con ello, y que tampoco reclame ningún adeudo de servicios, cuando es típico que siempre que un inquilino se va sin verificación del arrendador queda a deber más de alguno, entonces, él está usando el que tiene el contrato para afectarlos, y aprovechándose de que no tiene recibido el adecuado pago de rentas que reclama, pues el acuerdo de pago y entrega del local fue en presencia de varias personas que ahí se encontraban, y por parte del actor, así como de ellos, y todo esto de carácter verbal.

Siendo que dicha excepción resulta **parcialmente procedente**, toda vez que los demandados acreditaron los hechos sobre los cuales basan sus excepciones, pues con la prueba testimonial ofrecida por los demandados acreditaron que en fecha seis de julio del año dos mil veinte como a la una de la tarde, se dio por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, que en esa misma fecha se entregó el local motivo de arrendamiento al actor sin que éste último haya mostrado inconformidad en el momento que se entregó el mismo y que de igual forma se pagaron las rentas correspondientes a los meses de junio y julio del año dos mil veinte por la cantidad de treinta y cuatro mil pesos, y que con ello se dio por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento.

No soslaya esta juzgadora el hecho de que la diversa demandada **Xxxxxx**, en primer término, confesó que entregó

el local el diecinueve de julio de dos mil veinte, sin embargo según las pruebas aportadas por las partes el diverso demandado manifestó que no era cierto que se haya entregado el inmueble en la fecha señalada, lo que se adminicula con la prueba testimonial ofrecida por la propia parte demandada con la que se acreditó que la entrega del bien inmueble lo fue el día seis de julio de dos mil veinte, y aunado a que los testigos señalaron que estuvieron presentes entre ellos además del diverso demandado **Xxxxxx** sin que hayan mencionado que la diversa demandada hubiera estado presente, consecuentemente es claro que no estuvo presente en el momento de la entrega, aunado a lo anterior, dicha confesión en nada le afecta a la diversa demandada, pues dicha confesión únicamente puede surtir efectos para su declarante.

Surtiendo efectos la siguiente jurisprudencia: Novena Época, Registro: 176207, Instancia: Segunda Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Enero de 2006, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 169/2005, Página: 913.

“PLURALIDAD DE CODEMANDADOS. CONFESIÓN EXPRESA O TÁCITA DE UNO DE ELLOS, NO PUEDE PERJUDICAR A LOS OTROS. *Cuando en un juicio existe pluralidad de demandados, el resultado de la prueba confesional a cargo de uno de ellos, sea expresa o tácita, no puede perjudicar a los demás codemandados, pues este medio probatorio debe referirse a hechos propios del absolvente.*”

Se reitera que la relación contractual celebrada entre las partes quedó acreditada, pues ambos reconocieron el contrato de arrendamiento de fecha primero de junio de dos mil diecinueve así como que acordaron dar por terminado el contrato de arrendamiento, pues el local materia de arrendamiento fue entregado al actor; y sin

embargo no quedó acreditado el pago del Impuesto al Valor Agregado que debía pagarse juntamente con el precio de las rentas según lo estipulado en la cláusula segunda del accionario, de ahí que la excepción sea parcialmente procedente.

VIII. Ahora bien la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora en su carácter de arrendador, y los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, como arrendataria y fiador respectivamente, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a foja de la seis a la trece de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha primero de junio de dos mil diecinueve, un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxxx**, dio en arrendamiento al demandado el local se ubica en avenida Xxxxxx número xxxxx, esquina con calle Xxxxxx, fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad, pactándose como monto mensual del arrendamiento la cantidad de diecisiete mil pesos más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos por adelantado los días primero de cada mes, los cuales deberían ser pagados en el domicilio del arrendador, siendo el ubicado en calle Xxxxxx número xxxxx esquina con calle Xxxxxx, Fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad.

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

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y

durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

Ahora bien, la parte actora en su escrito de demanda, señala que los demandados han incumplido con el contrato en cuestión, ya no le pagaron las rentas de junio y julio del año dos mil veinte, y que además de ello dejaron el local con daños considerables en la cisterna, por lo cual tuvo que hacer reparaciones por la cantidad total de doce mil pesos moneda nacional según lo acredita con la factura expedida por Xxxxx, sin embargo no quedó acreditado que dichas reparaciones hayan sido a causa de los demandados, sino que únicamente probó que se pagó esa cantidad por concepto de reparación de la cisterna.

Por otra parte, era a los demandados a quienes les correspondía de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que habían cubierto las pensiones rentísticas que se le reclaman, y con las demás obligaciones que contrajo en el contrato base de la acción.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la*

relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

En consecuencia, con las pruebas valoradas anteriormente, quedó acreditado que los demandados dieron cumplimiento a sus obligaciones, pues se demostró que pagaron las rentas correspondientes a los meses de junio y julio de dos mil veinte por la cantidad de treinta y cuatro mil pesos, pues así lo presenciaron los testigos **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, de ahí que no hayan incurrido en mora, pues las rentas se pagaron al actor quien las recibió conforme, por consiguiente también resulta improcedente el pago de una pena convencional puesto que los demandados no incurrieron en causal alguna de incumplimiento en virtud de que ambas partes estuvieron de acuerdo en dar por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento si se pagaban las rentas pendientes y se entregaba en buenas condiciones el local materia de arrendamiento, sin que se haya acreditado por la parte actora la mora e incumplimiento que le imputa a los demandados.

Sin embargo, como ya se ha precisado anteriormente, el pago del Impuesto al Valor Agregado no se encontraba incluido dentro del precio mensual de la renta, sino que este debía pagarse adicionalmente a los diecisiete mil pesos moneda nacional pactados por pensión rentística mensual, y siendo que únicamente se acreditó el pago de treinta y cuatro mil pesos por concepto de rentas de los meses de junio y julio de dos mil veinte, es que resulta procedente la condena del impuesto de mérito.

Por otra parte y en lo concerniente al pago de la cantidad erogada para la reparación de la cisterna, debe señalarse que no obstante que las partes pactaron en la cláusula **décima tercera** del contrato base de la acción, que toda vez que el arrendatario tendría la posesión de la planta baja y el agua por el absoluto control de la cisterna y la bomba de agua que abastece todo el inmueble, se obligaba a dar mantenimiento para su permanente buen funcionamiento, y así proveer de agua al arrendatario que ocupara la planta alta, siendo esto en caso contrario que por negligencia, falta de mantenimiento o mala voluntad no lo hiciera, sería causal de rescisión del contrato.

En relación a lo anterior, cabe precisar que en primer término no se acreditó la supuesta negligencia de los demandados ni que por su culpa se haya tenido que reparar la cisterna, dado que tampoco quedó acreditada la razón por la cual la misma se recubrió con cerámica, pues si bien era obligación de los demandados su mantenimiento, en la cláusula referida del contrato no establece que los demandados cubrirían los gastos de reparación de la misma, pues una cosa es el mantenimiento y otra es la reparación de la misma cisterna; siendo que también resulta evidente que las cosas pueden sufrir deterioro por el paso natural del tiempo y en algún momento se puede requerir de reparaciones por esta razón, sin embargo ello no se estableció en el accionario, de ahí la improcedencia de la pretensión.

En consecuencia, se declara que no le asiste el derecho a la parte actora para reclamar el pago de rentas y reparaciones, pues no quedó acreditado el incumplimiento de los demandados. Sin embargo sí resulto procedente el pago del Impuesto al Valor Agregado de las rentas correspondientes a los meses de junio y julio de dos mil

veinte, tal como se pactó en la cláusula segunda del contrato base de la acción.

VII. Por lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, acreditó parcialmente su acción, y los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, dieron contestación a la demanda y acreditaron parcialmente sus excepciones.

Por lo reseñado con anterioridad, se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, al pago de **cinco mil cuatrocientos cuarenta pesos moneda nacional** por concepto del Impuesto al Valor Agregado sobre los treinta y cuatro mil pesos correspondientes al pago de las rentas de los meses de junio y julio de dos mil veinte

Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, de las prestaciones marcadas con las letras b), c) y d) del escrito inicial de demanda.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor del actor, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 128 primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a **Xxxxxx** a pagar a la parte demandada respecto de las prestaciones que resultaron improcedentes, por lo que se le condena al pago de gastos y costas del juicio.

Del precepto anterior, se desprende que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, y que se considera que pierde alguna de las partes cuando el

tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria.

Ahora bien, en el mismo contexto del precepto aludido se considera que la expresión “parte que pierde” se refiere a cualquiera de las partes, es decir, tanto a la parte actora como a la parte demandada; mientras que la expresión “acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria” se refiere tanto a las pretensiones reclamadas por la actora en la demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la demandada en la contestación a la misma.

En el presente caso, se declaró que la parte actora probó parcialmente su acción de pago de pesos, y se condenó a los demandados al pago del Impuesto al Valor Agregado derivado de las rentas ya pagadas de los meses de junio y julio de dos mil veinte, y a la vez se absolvió a los demandados de las demás prestaciones reclamadas, por lo que ambas partes resultaron parcialmente ganadoras, y a la vez, parcialmente perdedoras, por lo tanto, debe considerarse que ambas partes, en lo que ve al pago de gastos y costas, resultaron parcialmente ganadoras y perdedoras.

A lo anterior no obsta, que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no prevé en su texto el tercer párrafo que se contiene en el numeral 7º del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual le sirvió de modelo, y en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente, puesto que, como ya se dijo, del párrafo primero del citado artículo 128 del Código Adjetivo Civil de la Entidad se obtiene, la posibilidad de la condena recíproca al pago de costas, al señalar esa porción normativa que se estima que una parte pierde cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Se invoca el criterio federal emitido por la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia

de la Nación, correspondiente a la Sexta Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, LX, página 177, que señala: **“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)**. *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una*

transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, acreditó parcialmente su acción, y los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, dieron contestación a la demanda y acreditaron parcialmente sus excepciones.

CUARTO. Se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, al pago de **cinco mil cuatrocientos cuarenta pesos moneda nacional** por concepto del Impuesto al Valor Agregado sobre los treinta y cuatro mil pesos

correspondientes al pago de las rentas de los meses de junio y julio de dos mil veinte.

QUINTO. Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, de las prestaciones marcadas con las letras b), c) y d) del escrito inicial de demanda.

SEXTO. Se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor del actor, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes.

SÉPTIMO. Se condena a **Xxxxxx** a pagar a la parte demandada respecto de las prestaciones que resultaron improcedentes.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil de esta capital, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Doy fe.

La Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la

sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **dieciséis de julio de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0712/2020) dictada en (quince de julio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (treinta y siete) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, datos de ubicación de inmuebles, domicilios, datos de folio fiscal, nombre de testigos, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.