

Aguascalientes, Aguascalientes, cuatro de  
septiembre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva  
los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil  
de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*,  
la que se dicta bajo los siguientes:

#### **C O N S I D E R A N D O S**

**I** Dispone el artículo 82 del código de  
procedimientos civiles vigente para el 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, deberá verificar de oficio, la  
existencia de los elementos para la procedencia de la  
acción**". Y estando citadas las partes por sentencia, se  
procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la  
norma legal en cita.

**II.** Esta autoridad es competente para conocer y  
decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone  
el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos  
Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez  
competente el de la ubicación de la causa si se ejercita  
una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se  
observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos  
de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra  
aplicación al caso dado que se ejercita la acción de  
rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un  
inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las  
partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de  
donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de  
la misma de quienes contienden en la causa, por lo que  
también cobra aplicación lo que establece el artículo 137  
del ordenamiento legal indicado.

**III.** En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que

el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno respecto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La demanda la presenta \*\*\*\*\*, quien se ostenta como representante legal de la persona moral denominada \*\*\*\*\*, lo que acredita con la documental que corre agregada de la foja siete a la veinticinco de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha nueve de agosto de mil novecientos noventa y tres, de la notaría pública número \*\*\*\*\* del Estado, en la cual se consigna el contrato por el que se crea la asociación civil actora, en el cual se integran sus estatutos y el nombramiento de director administrativo de dicha asociación a favor de LAURA ARELLANO LIZARAN, por lo que ésta cuenta con facultades para demandar a nombre de \*\*\*\*\*, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A). Para que por sentencia judicial, se declare legalmente rescindida la relación contractual de arrendamiento que tenemos celebrada con el Sr. \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y el Sr. \*\*\*\*\* en su carácter de fiador solidario y mi poderdante la persona moral denominada \*\*\*\*\*, como consta en el documento base de la acción, respecto del espacio comercial numero \*\*\*\*\* situado frente al local \*\*\*\*\* el cual se encuentra ubicado \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*, Código Postal \*\*\*\*\*, en esta ciudad de Aguascalientes, Ags; B). Por el pago de las rentas vencidas y no pagadas, que se establecieron en la clausula tercera del contrato mismo, desde la mensualidad correspondiente al mes de julio del año dos mil dieciséis, y las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble en términos del contrato base de la acción; C). Por el pago de la cantidad que se*

genera a razón de \$2,721.(dos mil setecientos veintiún pesos 00/100 M.N.), cada día treinta de cada mes, a partir del mes de junio de dos mil dieciséis, y las que se sigan generando, hasta completar doce pagos; monto que se acordó en la parte final de la cláusula tercera del contrato basal: D). Por la desocupación y entrega del referido inmueble en las condiciones en que fue entregado, a consecuencia de la rescisión del arrendamiento; E). Por el pago de la penalización equivalente al tres por ciento de intereses mensual del importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que aun se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble sujeto de arrendamiento, tal como se establece en el propio documento base de mi acción, en su cláusula sexta; F). Por el Pago de Gastos y Costas, que se originen por la tramitación del presente Juicio, dada la conducta del hoy demandado al incumplir con su obligación de pago de las pensiones rentísticas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1989 del Código Civil del Estado de Aguascalientes y 128 del Enjuiciamiento Civil de la misma **Entidad Federativa.**". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Acción y de Derecho; y **2.** Las personales que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

Asimismo, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, reconvienen a la parte actora \*\*\*\*\*, demandándole el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "**a) Para que se le condene a pagarnos todos los gastos y costas y honorarios que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio de acuerdo al artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.**". Acción que sustenta en lo que establece el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia.

La parte actora y demandada en la reconvención \*\*\*\*\*, por conducto de su representante legal \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda reconvencional instaurada en su

contra y opone controversia total por cuanto a la prestación que se le reclama y hechos en que se funda, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** Excepción de falta de Acción; **2.** Excepción de improcedencia de pago de gastos y costas; **3.** Excepción derivada del principio de que la voluntad en los contratos es la máxima ley en los mismos y en ese sentido ausencia de novación; **4.** Excepción relativa a la inexistencia de novación en términos del artículo 2084 del Código Civil del Estado; **5.** Falta de Acción por ausencia en la causa de pedir; **6.** Excepción de non mutatis libelo; y **7.** Excepción consistente en todas y cada una de las defensas que se hacen valer al momento de dar contestación a los hechos de la demanda.

**V.** Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestación a las mismas, una serie de hechos como fundatorios de las prestaciones reclamadas y excepciones invocadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron prueba, valorándose en primer término las de la parte actora y demandada en la reconvencción, lo que se hace en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*, la que fue desahogada en audiencia de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que reconoce que el contrato base de la acción, es consecuencia de un arrendamiento anterior del mismo espacio comercial y para con la actora; que reconoce que en el contrato base de la acción se pactó en la*

cláusula tercera el pago de una renta de tres mil quinientos sesenta y nueve pesos con ochenta y tres centavos, más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderas los días cinco de cada mes; que pactó en la cláusula primera últimas líneas, que se obliga a reparar los daños en caso de un deterioro anormal del inmueble.

La **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, la que fue desahogada en audiencia de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que reconoce que en la cláusula tercera del contrato base de la acción se pactó como lugar de pago el domicilio del arrendador, siendo el ubicado en el local letra I-14-A del centro comercial plaza San Marcos, ubicado a su vez en avenida de la Convención Norte, número dos mil trescientos uno del fraccionamiento San Cayetano en esta Ciudad.

Ahora bien, no pasa inadvertido para esta autoridad que la parte absolvente indica al dar respuesta a la posición primera articulada en forma verbal, que si bien en el contrato basal se estableció lugar de pago para las rentas, en la realidad siempre lo cobraron en el domicilio arrendado, ya que siempre enviaban al señor Don Rubén o Don Rubén Rosales a cobrar la renta al local, que eso es desde hace quince o dieciséis años que se renta el local, empero a dicha confesión no se le concede valor alguno, primeramente porque la confesión vertida por el articulante al dar respuesta se considera de aquellas divisibles, pues se refieren a hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado, por lo que al ser una confesión calificada

divisible, respecto a las diversas manifestaciones vertidas por la parte absolvente, se consideran que no se encuentran acreditadas dentro del presente asunto, pues al referirse a afirmaciones realizadas por JOSÉ ALFREDO MEZA ROSALES, atendiendo a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tenía la carga de la prueba por cuanto a las mismas, lo que no se realizó en el presente asunto y de ahí que no se le conceda valor únicamente respecto a la aclaración formulada por el absolvente al dar respuesta a la posición verbal que le fuera formulada, cobrando aplicación el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, mediante la tesis número I.3o.C.372 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVI, diciembre de dos mil dos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 185421, que a la letra establece:

**CONFESIÓN CALIFICADA DIVISIBLE O INDIVISIBLE. SUS DIFERENCIAS E HIPÓTESIS PROBATORIAS.** *La confesión calificada indivisible es aquella en que se acepta en general el hecho que perjudica al que la hace, pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia; en cambio, la confesión es divisible si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, como ocurre cuando por la diferencia del tiempo en que acontecen los hechos no son coetáneos, o bien, si se trata de circunstancias independientes, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado; en este caso, el propio absolvente debe acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general de que quien afirma está obligado a probar, en términos de lo dispuesto en los artículos 281 y 282, fracción I, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.*

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, visible de la foja veintiséis a veintiocho de autos; respecto a la cual la parte actora y demandada en la reconvención igualmente ofertó la de **RECONOCIMIENTO**

**DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, que se desahogaron en diligencia de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, en la que dichos demandados y actores en la reconvención, reconocieron el contenido de dicho documento, así como suya la firma que obra en dicho contrato documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes, dado que se encuentra suscrito tanto por el representante de la actora y los demandados, además de que su contenido se encuentra robustecido con la ratificación expresa realizada por los demandados y actores en la reconvención, aunado a que se refiere a un documento presentado por la parte actora y demandada en la reconvención; documental con la cual se acredita que el primero de junio de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento, \*\*\*\*\* como arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, así como \*\*\*\*\* en su carácter de fiador, respecto del local comercial número \*\*\*\*\*, ubicado \*\*\*\*\*, de esta Ciudad de Aguascalientes, habiéndose estipulado como renta la cantidad de tres mil quinientos sesenta y nueve pesos con ochenta y tres centavos, más el Impuesto al Valor Agregado, así como a cubrir dos mil setecientos veintiún pesos mensuales más la renta por el periodo de doce meses, sujetos a los demás términos y condiciones que refleja la documental en comento y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original del recibo de gastos de fecha dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis, firmado por la \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por la cantidad de \$8,123.00 (OCHO MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.), visible a foja veintinueve de autos, respecto a la cual la parte actora y demandada en la reconvención también ofertó la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\*, que se desahogó en diligencia de fecha quince de febrero de dos mil

dieciocho, en la que dicho demandado y actor en la reconvención ratificó el contenido de la documental en comento y reconoció como suya la firma que lo calza y dado esto se le concede pleno valor probatorio a la misma al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes, ya que se encuentra suscrito tanto por representante de la actora y el demandado \*\*\*\*\*, además de que su contenido se encuentra robustecido con la ratificación expresa realizada por dicho demandado y actor en la reconvención, aunado a que se refiere a un documento presentado por la parte actora y demandada en la reconvención; documental con la cual se acredita que el dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis, el demandado y actor en la reconvención \*\*\*\*\* realizó un pago a la parte actora por la cantidad de ocho mil ciento veintitrés pesos, correspondiente al pago de la cantidad de cuatro mil ciento cuarenta y un pesos y tres mil novecientos ochenta y dos pesos, por concepto de pago a los conceptos establecidos en la cláusula tercera del fundatorio de la acción, el primero por renta correspondiente al mes de junio de dos mil dieciséis y el segundo por concepto de primer pago parcial.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en once facturas expedidas por \*\*\*\*\* con folios 10411, 10604, 10795, 11090, 11277, 11463, 11647, 11832, 12046, 12438 y 12417, en favor del demandado \*\*\*\*\*, visibles de la foja *treinta a cuarenta* de autos, documentales a las que se les concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 285, 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos realizados por la parte actora en forma unilateral, sin que se advierta intervención alguna de los demandados y cuyo contenido no se encuentra adminiculado con diverso medio de prueba alguno.

**Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\*, la que se

desahogó en diligencia de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en terminos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que anterior al contrato basal ya se había celebrado diverso contrato.*

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la hoja de control de abonos de renta expedida por la parte actora para el control de pagos que le realizaba la parte demandada, visible en foja *sesenta y tres* de autos, respecto a la cual la parte demandada y actora en la reconvención igualmente oferto la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de **\*\*\*\*\***, que se desahogó mediante diligencia de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, en la que la representante legal de dicha asociación, con personalidad que tiene reconocida en autos, afirmó no reconocer la hoja que se le puso a la vista; documental respecto a la cual la parte actora y demandada en la reconvención la objeto por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando en esencia, que de dicha documental no se advierte lo que pretenden acreditar los demandados y actores en la reconvención, que al ser un documento de fácil elaboración y al no estar vinculado con otro medio de prueba no tiene valor alguno, pues carece de nombre de quien entrega y de quien recibe; objeción que se considera procedente, atendiendo a lo siguiente:

La documental de referencia, si bien indica en su parte superior **\*\*\*\*\***, de la misma no se advierte dato alguno del que se desprenda como autoría a la parte actora y demandada en la reconvención, ya que no basta esta leyenda, sino que debe acreditarse atendiendo a lo que establece el artículo 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que se refiere a la autoría de un

documento y señala que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado, siendo que del mismo ni tan siquiera se desprende qué persona es quien suscribe dicho documento, por tanto, no existe elemento de convicción alguno dentro de la presente causa del que se advierta que quien suscribe la documental que nos ocupa lo realiza por cuenta de la persona moral actora y demandada en la reconvención, de lo que se desprende que la documental que nos ocupa, se refiere a un documento privado proveniente de un tercero, cuyo contenido no se encuentra administrado con diverso medio de prueba alguno y como consecuencia, no se le conceda valor alguno, en términos de lo que establecen los artículos 285, 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; en mérito de lo anterior, se considera fundada la objeción planteada por la parte actora y demandada en la reconvención.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la que nada arroja por cuanto a la presente causa, pues en audiencia de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho se tuvo a la parte oferente por desistiéndose en su perjuicio de dicha probanza, lo que se acordó de conformidad por parte de esta autoridad.

**Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente se advierte de autos, la confesión vertida por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, en específico al dar respuesta a los hechos marcados con los números seis y once, en los que señalan que la oficina de la administración de la parte actora, queda muy cercana del

inmueble arrendado, pues queda casi enfrente de aquél, confesión a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; acreditándose con la misma que la parte demandada conoce y sabe el lugar en dónde realizar el pago de las rentas a que se obligaron.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato basal y con esto la obligación de los demandados de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si la parte actora y demandada en la reconvención, señala que no le han cubierto las rentas a partir de la que debió cubrir el cinco de julio de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veintidós de mayo de dos mil diecisiete, y los demandados no aportaron prueba alguna para justificar el pago de las rentas correspondientes a dicho periodo, surge presunción grave de que no las han cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.** Respecto a la acción hecha valer en el escrito inicial de demanda y relativa a la rescisión del contrato de arrendamiento basal, con las pruebas aportadas y alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora y demandada en la reconvención ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y los demandados y actores en la reconvención no probaron sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Los demandados invocan como excepción de su parte, la de falta de acción, la que hacen consistir en que la acción no es procedente, pues aunque se estipuló lugar de pago de rentas en el contrato base de la acción, dicha cláusula quedó sin efectos al pasar a cobrar mes con

mes el actor al inmueble arrendado, que por tanto al dejar de hacerlo respecto del mes de julio de dos mil dieciséis, no es causa imputable a su parte el incumplimiento del pago de las obligaciones a su cargo; excepción que se considera improcedente, pues en primer lugar, atendiendo a la manifestación vertida, correspondía a la parte demandada acreditarla en razón a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la parte actora probar su acción y a la demandada sus excepciones; aunado a lo anterior, al no acreditar la manifestación vertida, del fundatorio de la acción se advierte que las partes sí señalaron domicilio para lugar de pago, pues en la cláusula tercera pactaron lo siguiente:

*"TERCERA.- EL ARRENDATARIO pagará la renta mensual adelantada de \$3,569.83 más el Impuesto al Valor Agregado, en moneda de curso corriente y por rentas que comenzarán a correr desde la fecha de celebración de este contrato, los días 05 de cada mes en el domicilio de EL ARRENDADOR, el cual se encuentra ubicado en el local I-14-A DEL Centro Comercial Plaza San Marcos A.C., sito en la Avenida de la Convención Norte número 2301, en el fraccionamiento San Cayetano de esta Ciudad..."*

De lo anteriormente transcrito, se advierte que las partes sí pactaron lugar de pago respecto a las rentas, por tanto, el argumento vertido al invocar la excepción en comento, se considera infundado, pues debe estarse a lo que establece el artículo 2298 del Código Civil, precepto el cual señala que la renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario; por tanto, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfecciona un contrato mediante el consentimiento de quienes lo celebran, estos quedan obligados en la manera y términos que aparezca que quisieron hacerlo, por lo que observando esto considerando que la parte actora y demandada en la reconvención demanda la rescisión del Contrato basal y entrega del inmueble objeto del mismo, por la falta de pagos de rentas y como consecuencia el pago de las mismas

lo que desde luego está sustentado en lo estipulado en el Contrato, de donde deriva lo **improcedente** de la excepción en comento.

Sin que del escrito de contestación de demanda se desprenda excepción personal diversa, por lo que se procede a analizar la acción intentada, para lo cual se determina que con las pruebas desahogadas la parte actora ha acreditado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el primero de junio de dos mil dieciséis por \*\*\*\*\* como arrendadora, \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario y \*\*\*\*\* en su carácter de fiador, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble identificado \*\*\*\*\* que se localiza en \*\*\*\*\* de esta Ciudad y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual de TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS, más el Impuesto al Valor Agregado, los cuales serían pagados por adelantado los días cinco de cada mes en el domicilio del arrendador ubicado en el \*\*\*\*\* con una vigencia de un año contados a partir de la firma del contrato y hasta el treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, siendo que la demanda se presentó el día veintidós de mayo de dos mil diecisiete, es decir, en forma anterior a la terminación de la vigencia indicada, así como que existió un contrato de arrendamiento anterior y que por el mismo existe un adeudo por la cantidad de TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; y, **B)**. Que la arrendataria no ha cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a partir de la correspondiente al mes de julio de dos mil dieciséis, no obstante de que se obligó a realizar esto en

el domicilio del arrendador y que quedó especificado en el contrato fundatorio, por tanto, se da la causa de rescisión prevista en la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este considerando, virtud a que el arrendatario dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del precepto legal supra citado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, por ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción.

En consecuencia, se condena a la demandada a la desocupación y entrega del \*\*\*\*, de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y libre de adeudos por concepto de servicios de energía eléctrica y agua potable y dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 2314 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena a los demandados al pago de las rentas a que se obligaron en el contrato base de la acción, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, por lo que, si en la cláusula décima quinta, las partes pactaron textualmente lo siguiente:

*"DÉCIMA QUINTA.- Firma este contrato el señor(a) \*\*\*\*\* quien en su carácter de FIADOR SOLIDARIO señala como su domicilio el ubicado en la calle \*\*\*\*\*AGUASCALIENTES, AGS. al tiempo que desde este momento*

renuncia de los beneficios de orden y excusión considerados en los artículos 2688, 2690 y 2816 del Código Civil, además de dichos artículos, EL FIADOR renuncia a los números 2694, 2696, 2699, 2702, 2721, 2722, 2723 y 2724 del propio ordenamiento y acepta la renuncia que en este contrato hace EL ARRENDATARIO. No cesará la responsabilidad de EL FIADOR, sino hasta cuando EL ARRENDADOR dé por recibido de la localidad y todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aún cuando el arrendatario dure más tiempo del fijado por el artículo 2349 del código Civil, por lo que igualmente renuncia EL FIADOR A este artículo."

De lo anteriormente transcrito, se advierte que el demandado \*\*\*\*\* se obligó en su carácter de fiador solidario, pactando que dicha garantía sería hasta en tanto se diera por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba al arrendador, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado.

En mérito de lo anterior se condena a los demandados al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan a partir del mes de julio de dos mil dieciséis y hasta que se haga entrega del inmueble materia del presente asunto, a razón de TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS cada una de ellas, más el impuesto al Valor Agregado sobre las mismas, lo anterior de conformidad con los artículos 1677, 1715, 2296 fracción I, 2300, 2323 y 2358 del Código Civil vigente del Estado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

En cuanto a la penalización que refiere y que hace consistir en el pago de intereses moratorios sobre rentas insolutas a razón del tres por ciento mensual, atendiendo a lo pactado por las partes en la cláusula sexta del fundatorio de la acción, es por lo que se condena a los demandados al pago de intereses sobre las rentas insolutas, a razón del tres por ciento mensual y que se cuantificaran en ejecución de sentencia sobre cada una de las rentas adeudadas y a partir del día siguiente en que debieron cubrirse, que era el día cinco de cada mes, en apego a lo previsto por el artículo 2266 del

Código antes invocado.

Igualmente se condena a los demandados al pago de la cantidad de **VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS** a que se obligaron en el Contrato base de la acción, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2223 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, por lo que, si de la parte última de la cláusula tercera se advierte que las partes pactaron lo siguiente:

*"TERCERA. ... se compromete a cubrir un pago de \$2,721.00 más la renta del mes corriente a más tardar el día treinta de cada mes, durante los siguientes doce meses."*

Por lo que, si en autos se ha acreditado que los demandados realizaron el pago del primer pago parcial a que se obligaron en dicha cláusula, como así se desprende del recibo que obra a foja veintinueve de los autos, máxime que se advierte que ambas partes confiesan la existencia de un contrato previo de arrendamiento, así como el haberse obligado a realizar doce pagos mensual de dos mil setecientos veintiún pesos, cantidad que multiplicada por los doce meses da un total de treinta y dos mil seiscientos cincuenta y dos pesos, a la que restándole el primer pago parcial reconocido por la parte actora, da la cantidad indicada en líneas que anteceden y a la que se ha condenado a los demandados.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que la parte demandada resulta perdidosa,

se la condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VII.** En cuanto a la acción reconvenzional que propusieron los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y que hicieron consistir en la prestación a una condena de gastos y costas a su favor, fundándola en términos de lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la misma se considera inatendible, pues contrario a lo manifestado por su parte, no se refiere a una acción en particular, sino que es una consecuencia que pretendían ante el acreditamiento de las excepciones que invocaron, relativas a la falta de acción y a las diversas personales que de su escrito se desprenden, por lo que si las mismas no resultaron procedentes, por ende la solicitud planteada sigue la suerte de aquellas, por lo que, no procede realizar condena alguna por cuanto a la que pretende denominar como acción reconvenzional, toda vez que la condena a pago de gastos y costas es de carácter público, además que la que pretende hacer valer como acción independiente, no lo es, pues se refiere a una consecuencia por cuanto a la procedencia o no de las pretensiones de las partes, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual a la letra establece:

**"ARTÍCULO 128.** La parte que pierda debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

Las costas del proceso consisten en la suma que, según la apreciación del tribunal y de acuerdo con las disposiciones arancelarias, debió o habría debido desembolsar la parte triunfadora, excluido el gasto de todo acto y forma de defensa considerados superfluos.

Todo gasto inútil es a cargo de la parte que lo haya ocasionado, sea que gane o pierda el juicio."

Por lo que si se ha considerado procedente la acción intentada por \*\*\*\*\* , al no haber acreditado los

demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* sus excepciones o pretensiones, se determinó en líneas que anteceden condenarlos al pago de gastos y costas del juicio que nos ocupa, sin que del escrito de demanda reconvenicional, se advierta, cuestión diversa alguna por cuanto al reclamado de daños y perjuicios que se demanden a la parte actora en el principal.

En mérito de lo anterior y al no resultar procedente la acción ejercitada en la vía reconvenicional, se determina que no resulta necesario el análisis de los argumentos de defensa opuestos por la actora y demandada en la reconvenición, toda vez que no se acreditó la acción reconvenicional instada, lo anterior de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federal, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

**"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si esta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.** Se declara que la actora \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.** Que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no justificaron sus excepciones.

**TERCERO.** En consecuencia de lo anterior, se

declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor del actor, del local \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y libre de adeudos por concepto de Energía Eléctrica y Agua Potable, salvo el deterioro por el uso normal del mismo entrega que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

**CUARTO.** También se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de las rentas a partir de la correspondiente al mes de julio de dos mil dieciséis y hasta que se haga entrega de los inmuebles objeto del Contrato, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

**QUINTO.** Asimismo se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de intereses sobre las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el penúltimo considerando de la misma.

**SEXTO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS** por concepto de saldo de pagos parciales a que se obligaron.

**SÉPTIMO.** Se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Resulta inatendible la acción planteada en la vía reconvencional y por tanto no procede realizar condena alguna, atendiendo a las disposiciones lógicas jurídicas establecidas en el último considerando de la presente resolución.

**NOVENA.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de

Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**NOVENO.** Notifíquese personalmente.

**A S Í**, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de acuerdos Licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciocho. Conste.

**L´SPDL/Miriam\***