

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticinco de febrero de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 que en la vía civil de **JUICIO UNICO** promueve ***** en contra de *****, 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 demandada, 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"**. Y estando citadas las partes oír 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 cosa 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 impugnarón 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 en cuanto 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 el Ingeniero ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de representante legal de la empresa ***** y para acreditarlo exhibe con su escrito de demanda la documental que obra a fojas dieciocho a la veintinueve de esta causa, relativa a la copia certificada del testimonio notarial número *****, volumen *****, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil cinco, de la Notaria Pública Veinticuatro de los del Estado, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos

281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental en la cual se consigna el contrato constitutivo de la sociedad denominada ***** y del cual se desprende que la misma seria administrada por un administrador único y que para tal cargo fue designado *****, a quien se le confirieron entre otras facultades el de poder representar a la sociedad ante toda clase de autoridades, según se desprende de sus artículos vigésimo octavo numeral V, y según transitorio de la mencionada escritura, lo que legitima procesalmente a ***** a nombre de su representada de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, ***** demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“ a) Para que por sentencia firme se declare la rescisión del Contrato de arrendamiento celebrado entre mi representada y la ahora demandada *****, de fecha nueve de julio del año dos mil ocho, por haber incumplido del pago de las rentas, convenidas en la cláusula cuarta del citado contrato de arrendamiento, tal como lo establece el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, como en su oportunidad lo demostrare, respecto del inmueble con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte.- ***** metros colindando con ***** y *****. Al sur.- ***** metros colindando con *****. Al oriente.- ***** metros colindando con ***** y *****. Al poniente.- ***** metros con propiedad del arrendador. Al noroeste.- ***** metros colindando con *****. Inmueble que se*

encuentra ubicado en la Carretera ***** kilometro ***** más ***** en el fraccionamiento ***** en Aguascalientes; Aqs. **b)** Como consecuencia de lo anterior se le condene a el pago de las pensiones rentísticas a favor de mi representada que se han dejado de cubrir a partir del nueve de julio del año dos mil ocho, así como las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato, misma que serán regulados en ejecución de sentencia, en los términos a que se obligó el demandado de conformidad a las cláusula cuarta del documento que me sirve de base de la acción. **c)** Para que se le condene al demandado a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, como en su oportunidad lo demostrare. **d)** El pago de daños y perjuicios ocasionado por la parte demandada, y que se cuantificaran en ejecución de sentencia. **e)** El pago de los intereses al tipo legal, generados desde que la demandada incumplió con lo pactado en el contrato basal y hasta la terminación del presente juicio, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia. **f)** El pago de gastos y costas que por culpa de la demandada me veo en la necesidad de promover el presente juicio." Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Da contestación a la demanda instaurada en contra de *****, ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado General de la misma, por lo que a fin de acreditar la calidad con que comparece acompaña a su demanda la copia certificada que obra de la foja cincuenta y uno a la sesenta y uno de esta causa y que por referirse al testimonio de la escritura pública número *****, libro *****, de fecha veintinueve de septiembre del dos mil

catrice, de la Notaria Pública número Ciento veintiuno de las de la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, tiene alcance probatorio pleno en observancia a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental en la cual se consigna el poder que otorga el Consejo de Administración de **** a favor de ***** y con facultad para hacerlo en términos de lo dispuesto por lo el artículo 24 inciso I de los estatutos de la Sociedad mencionada, lo que legitima procesalmente a ***** , para dar contestación a la demanda a nombre de *****.

Con el carácter que se ha indicado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan las mismas, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** Improcedencia de la Vía; **2.-** Excepción que se deriva del hecho de que el pago de la renta se encuentra sujeto a una condición suspensiva; **3.-** Excepción de Improcedencia de la Vía al corresponder a un juicio que se debe tramitar en la vía ordinaria mercantil; **4.-** Excepción de Prescripción; **5.-** Excepción de Pago; y **6.-** Excepción de Oscuridad en la demanda.

Toda vez que de las excepciones planteadas por a demandada, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, al sustentarse tan sólo en el argumento de que la parte actora en el inciso D) del proemio de su demanda, reclama una indemnización de daños y perjuicios y no señala en que los hace consistir, cual es la causa de su reclamo y bases sobre las cuales pretende cuantificarla por lo que deja en estado de indefensión a su representada para poder pronunciarse al respecto excepción que si bien implícitamente encuadra dentro de la fracción VIII del artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en el caso no se da el concepto que de la misma se ha vertido en líneas que anteceden, pues al señalarse que la acción ejercitada se sustenta en el incumplimiento del demandado por cuanto al pago de las rentas estipuladas en el contrato basal, el reclamo de los daños y perjuicios implícitamente se sustentan en tal incumplimiento, por cuanto al monto de los mismos no está el accionante en posibilidad de establecerlos al momento de presentar su demanda, por desconocer a partir de qué momento se dio la condición a que se sujetó el pago de rentas y que únicamente puede conocer la parte demandada, lo que da sustento para declarar improcedente la excepción en comento.

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 demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** por conducto de su representante legal, la cual desahogo ***** en su calidad de apoderada de aquella y con facultad de absolver posiciones, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que nos ocupa no arroja confesión alguna que favorezca a la oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

No pasa desapercibido que la parte demandada contesto en sentido afirmativo la posición primera, más la misma se refiere a la celebración de contrato de arrendamiento base de la acción, lo que corresponde a un hecho no controvertido en razón de que ambas partes confiesan que celebraron el Contrato basal, por lo que a la confesión expresa por cuanto al contenido de la posición primera no se le concede ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer la última de estas normas, que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan y señalar las dos primeras disposiciones, que las posiciones deberán versar sobre hechos controvertidos.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y *****, prueba que atendiendo a la edad de las testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que las testigos laboran para la parte actora, la primera desde el dos mil diez y la segunda desde enero de dos mil dieciséis, en el area de Administración y en el área de Cobranza respectivamente, saber y constarles que las partes de este juicio celebraron un contrato de

arrendamiento el nueve de julio de dos mil ocho por el cual ***** le rento a ***** el inmueble ubicado en *****, *****, estipulándose como renta el uno punto veinticinco por ciento sobre lo que se obtuviera de venta y constarles porque en razón de las areas en donde laboran tienen una copia de dicho contrato; además que han estado llamando a los encargados de **** para solicitarles información sobre las ventas mensuales para el pago del porcentaje acordado y sin obtener respuesta alguna y que fue a partir de hace dos años o un poco más cuando empezaron a dar señales y han estado depositando rentas desde marzo de dos mil diecisiete y sin que les dieran información sobre el monto de las ventas mensuales.

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

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** por conducto de su representante legal y que desahogo el Ingeniero *****, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no

ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

No pasa desapercibido que el absolvente contestó como ciertas las posiciones primera, segunda y cuarta, más las mismas se refieren al contenido del Contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que reconocieron las partes el haberlo celebrado y al no haber objetado parte alguna del mismo, se infiere que lo celebraron en los términos que hoy refleja la documental en que se consigan dicho contrato y que fue exhibida como fundatorio de la acción, luego entonces a la confesión expresa por cuanto al contenido de las posiciones mencionadas no se le concede ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer la última de estas normas que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan y señalar las dos primeras disposiciones, que las posiciones deberán versar sobre hechos controvertidos.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al reguaj de informes de ventas, comprendidos del diecinueve de agosto de dos mil nueve al treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, misma que corre agregada a los autos de la foja sesenta y dos a la ciento ochenta y siete de esta causa. La prueba en comento fue objetada por la parte por la parte actora, señalando que está elaborada por la parte demandada y al ser un documento privado carece de valor alguno,

objeccion que se estima fundada en razón de que de su análisis se observa que corresponden a los informes de ventas de la tienda *****, que si bien cada una de las hojas presenta una rúbrica, se ignora quién estampa la misma y por ende no se puede responsabilizar de su emisión a persona alguna por tanto, a la documental que nos ocupa no se le concede ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido y esto no obstante de que la demandada resulta tercero respecto a los informes de rentas en que se hace consistir la prueba que nos ocupa.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa a la copia certificada que anunció desde su escrito de contestación de demanda y exhibida en la causa, misma que obra de la foja doscientos a trescientos catorce del asunto que se resuelve, que por referirse a actuaciones del expediente ***** del Juzgado ***** de los del Estado, se le otorga pleno valor y prueba en contra del oferente en observancia a lo que disponen los artículos 341 y 345 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado. En efecto, con la documental de referencia se acredita que el expediente mencionado corresponde a diligencias de consignación promovidas por ***** a favor de la persona moral denominada *****, consignaciones que también tienen sustento en el Contrato base de la acción ejercitada en la presente causa, en el cual se estipuló una renta resultante de aplicar el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual, que empezara a surtir efectos a partir de que la venta alcance su venta estimada que es de quinientos mil pesos, sin incluir el IVA y demás conceptos que se especifican en la cláusula cuarta del Contrato y además, que el promovente de dichas diligencias ha realizado las siguientes consignaciones:

ORDEN DE PAGO	FOJA	RENTA	MONTO
219013	225	may-oct 17	42553.78
219443	228	nov-17	7462.48
220184	230	dic-17	666.81
220747	238	ene-18	5996.35
221802	244	feb-18	5404.02
222552	271	mar-18	5251.44
224068	278	abr-18	6475.79
224598	287	may-18	6036.26
225398	293	jun-18	6113.95
225462	307	jul-18	5993.61
226898	309	ago-18	6699.94

Dado lo anterior e independientemente de las consignaciones que ha efectuado, no pueden determinarse que el demandado se encuentre al corriente en el pago de la renta mensual estipulada en el Contrato base de la acción,

que si afirma que lo consignado corresponde al porcentaje a que se obligo sobre las ventas mensuales, corresponde a su parte demostrar el monto de las ventas de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, mayormente si obra en su poder la información para demostrar lo anterior y por ende no está el acreedor en posibilidad de aprobar pruebas para justificar cual es el monto de la renta que debe cubrir el demandado.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la copia certificada del contrato de arrendamiento que se acompaño a la demanda y obra de la foja diez a la diecisiete de esta causa, a la cual se le concede pleno valor en observancia a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que los documentos privados harán prueba plena y contra su autor, cuando fueren reconocidos legalmente, lo que acontece en la especie en razón de exhibirlo la parte actora como fundatorio de su acción y la parte demandada confesarlo en su contestación de demanda que si celebró dicho contrato; prueba con la cual queda plenamente acreditado, que en fecha nueve de julio de dos mil ocho las partes de este juicio celebraron contrato de Arrendamiento, ***** por conducto de su Representante ING. *****, en calidad de Arrendadora y de la otra parte ***** a través de su Representante ***** y como Arrendataria, respecto de una

superficie de terreno de ***** decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros colindando con ***** y *****; AL SUR, en ***** metros colindando con *****; AL ORIENTE, en ***** metros colindando con ***** y *****; AL PONIENTE: en ***** metros colindando con propiedad del arrendador; y AL NORESTE: en ***** metros con ***** centímetros colindando con *****; estipulándose como término o plazo del arrendamiento el de veinte años a partir de la fecha de su celebración y hasta el treinta y uno de julio de dos mil dieciocho y una renta resultante de aplicar el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual, que empezara a surtir efectos a partir de que la venta alcance su venta estimada que es de quinientos mil pesos, sin incluir el IVA y demás conceptos que se especifican en la cláusula cuarta del Contrato; pago mensual a efectuar al final de cada ejercicio mensual de ventas de la tienda, con una prórroga de diez días naturales.

Las **PERICIALES CONTABLES** que ambas partes ofrecieron, para establecer a cuánto asciende el monto total de las ventas de la demandada ***** , respecto de la sucursal denominada ***** con domicilio ubicado en ***** Aguascalientes - México km ***** en el Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, de los últimos cinco años a la fecha, considerando que la prueba se ofrece el veintiocho de agosto de dos mil dieciocho (prueba de la parte actora);

además para que considerando los registros contables de la mencionada empresa, se determine si se llegó al punto de equilibrio establecido en el contrato, cuando sucedió ello y conforme a las ventas determinar el monto mensual que corresponde por las rentas que llegado el momento si se generaron (prueba de la parte demandada).

La prueba de la parte actora se integro con los dictámenes rendidos por el Contador Público ***** en su carácter de perito designada por la parte actora y cuyo dictamen obra de la foja trescientos cincuenta y ocho a trescientos sesenta y tres de este asunto; con el emitido por el Contador Público y Master en Fiscal ***** en calidad de perito designado por la parte designada y visto de la foja trescientos cincuenta y uno a trescientos cincuenta y cinco; así como el rendido por el Contador Público *****, con el carácter de perito tercero en discordia designado por esta Autoridad y cuyo dictamen obra agregado a los autos de la foja cuatrocientos cuatro a cuatrocientos veintitrés de este asunto, dictámenes que se valoran atendiendo a lo siguiente:

Es necesario señalar que conforme a lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la valoración de la prueba pericial queda a la prudente apreciación del juzgador, mas esto no debe de ser de manera arbitraria, pues ha de sujetarse a las reglas de la sana crítica, consistente en una operación lógica sustentada en la correcta apreciación

de las cosas y en la experiencia del juzgador, así como en la información que al juzgador proporcionan los peritos sobre el caso concreto con relación a aquellos aspectos que escapan al común de la gente y requieren de conocimientos especiales en la ciencia, arte técnica, oficio o industria de que se trate y que con base en esto pueda el juzgador desestimar los peritajes de encontrar que las conclusiones a que llegan contrarían norma generales de la experiencia o hechos notorios, como así lo ha sostenido la Suprema Corte de la Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial: **PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS.** En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo

cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapen a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o

merced al valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta

apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen. *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época I.o. Registro: 181056 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX, Julio de 2004 Materias: Civil Tesis: I.3o.C. J/33 Página: 1490.*

Considerando lo anterior y una vez analizados los dictámenes rendidos por los peritos designados, los mismos se desestiman de conformidad con lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y criterio antes transcrito, toda vez que ninguno de ellos arroja elementos de convicción por cuanto a lo que se pretende probar con las mismas, en observancia a lo siguiente:

a).- En cuanto a los dictámenes rendidos por el perito de la parte actora y tercero en discordia, que como ya se dijo obran de la foja trescientos cincuenta y ocho a trescientos sesenta y tres y de la trescientos cuatro a trescientos veintitrés, del análisis de dichos dictámenes se observa que los peritos señalados no tuvieron a la vista los estados financieros de la empresa demandada, lo que es elemental para estar en posibilidad de emitir su juicio en

relación a las pruebas periciales que se valoran, esto no obstante de que al ofrecerse claramente se estableció que dichos dictámenes tendrían como sustento los estados financieros de la demandada.

b) - En cuanto al dictamen que emite el C.P. y Máster en Fiscal ***** en calidad de perito designado por la parte demandada, se observa que mediante escrito presentado por la parte demandada en fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se indica textualmente lo siguiente: *"En atención a la prevención respecto de la exhibición de la contabilidad de mi representada, se le informa a su Señoría que la misma puede ser consultada el día 08 de febrero del año en curso en un horario de 10:00 a las 13:00 de la _____, ello tanto para los peritos de las partes como para las mismas"*, transcripción de la cual se desprende, que para la fecha mencionada el perito de la parte demandada aun no consultaba la contabilidad de dicha parte, y que sería hasta la fecha y hora anunciadas en que ambos peritos podrían consultarla, no obstante esto, el perito de la parte demandada emite su dictamen el 08 de febrero de dos mil diecinueve, es decir antes de la fecha autorizada por la parte demandada para la consulta de su contabilidad, lo que resta credibilidad a lo mencionado por el perito de que consulto la contabilidad de ***** antes de emitir su dictamen y mayormente si se observa que no agrego a su dictamen anexo alguno que pudiera arrojar indicio de prueba por cuanto a la consulta que afirma llevo a cabo

respecto a la contabilidad indicada, dado que tan solo exhibe un importe de ventas mensuales que pudo obtenerlo del informe de ventas que la parte demandada anexo a su contestación de demanda, a la cual no se le otorgo ningún valor por las consideraciones y fundamentos legales que se vierten al valorarla.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

También le es favorable a la parte actora, la **CONFESIÓN EXPRESA** que vierte la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, respecto a la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción y sujeto a los términos y condiciones que se desprenden de la documental en que se consigna y que obra de la foja diez a la dieciséis de este asunto, como también la **CONFESIÓN EXPRESA** que vierte de que en el expediente ***** del índice del Juzgado ***** de esta Ciudad Capital, por cuanto a que hasta el mes de mayo de dos mil diecisiete, fue cuando se alcanzo el punto de venta de quinientos mil pesos y por lo que a partir de entonces empezó a consignar el porcentaje que se pacto en la causa civil señalada; confesional que tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que

disponen los artículos 281 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL**, que también resulta favorable a la parte actora y principalmente la humana que emana del Contrato basal, al desprenderse del mismo por cuanto a la obligación de la demandada de cubrir rentas y por razón de los elementos que deben ponderarse para conocer cuando alcanzó la demandada el monto mínimo de ventas de quinientos mil pesos mensuales y saber a partir de ese momento a cuanto ascendieron las ventas mes con mes, ya descontando los conceptos que se indican en la cláusula cuarta del contrato basal, lo cual únicamente se puede obtener con lo que arroja la contabilidad de la demandada, por tanto, corresponde a esta la carga de la prueba y al no exhibir su contabilidad, arroja presunción de que lo consignado no corresponde al porcentaje pactado como renta; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Con las elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada no justifica sus excepciones, en observancia a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por la demandada, pues

corresponden a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de **oscuridad en la demanda** que ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta sentencia, misma que resulto improcedente por las consideraciones que se vierten y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.

En cuanto a las excepciones de **Improcedencia de la Vía** que se anuncian en los incisos a) y c) del Capítulo de excepciones de la contestación de demanda, sustentadas esencialmente en el argumento de que el Contrato de Arrendamiento base de la acción es un acto de comercio, por haber participado en su celebración una persona jurídica de Derecho Mercantil y de acuerdo a lo que disponen los artículos 4° y 75 fracción I del Código de Comercio; excepción que resulta improcedente atendiendo a lo previsto por la norma señalada en segundo orden, la cual establece en su fracción XXV, que además de lo señalado en sus distintas fracciones como actos de comercio, también lo serán aquellos de la naturaleza análoga a los expresados, excluyendo desde luego aquellos que sean de naturaleza esencialmente civil, según se desprende de su fracción XXI, por lo que ante esto se observa lo previsto por el artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala

que hay Contrato de Arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, así las cosas y analizado el fundatorio de la acción se concluye que se está en presencia en un contrato de Arrendamiento de naturaleza esencialmente civil, dado que la parte actora concedió en arrendamiento a la demandada un inmueble y esta se obligo a pagar por ello una cantidad que sería determinada una vez que las ventas a que se destinaria el inmueble arrendado, alcanzaran una venta mensual de quinientos mil pesos y a partir de ahí se cubriría un porcentaje del uno punto veinticinco por ciento sobre las ventas mensuales, excluyendo de las mismas los conceptos que se especifican en la cláusula cuarta del Contrato basal, lo que conlleva a declarar improcedentes las excepciones anunciadas al inicio de este apartado.

En cuanto a las **excepciones de pago de renta y que este se encuentra sujeto a una condición suspensiva**, fundadas en el argumento de que en la cláusula cuarta del fundatorio de la acción se establece, que la renta es de carácter porcentual igual al 1.25% de la venta que se realice en el local sin incluir diversos conceptos, cláusula en la cual el pago de la renta está condicionado a que la tienda alcance su venta estimada de quinientos mil pesos y siendo el caso que esto se logro hasta el mes de mayo de dos mil diecisiete, fecha en la cual se comenzó a

depositar. Respecto a las excepciones señaladas, se toma en cuenta lo previsto por el artículo 1939 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que el pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida o la prestación del servicio que se hubiere prometido; ciertamente el pago de la renta mensual se condicione a lo señalado por la parte demandada, más también se observa lo previsto por el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de alguno de los contratantes, por lo que aceptar que la renta a que está obligada la parte demandada es de acuerdo a lo que ha consignado en los autos del expediente ***** del Juzgado *****, sería contrario a lo que señala la norma sustantiva supra citada, dado que frente a la obligación de pago de renta que asumió la demandada al celebrar el Contrato basal, estaba obligada a mostrar al arrendador sus estados financieros relativos al monto de ventas, excluyendo los conceptos que se especifican en la cláusula cuarta del Contrato, a fin de poder verificar el monto de la obligación a cubrir por concepto de rentas y que representara el 1.25% de dichas ventas, a partir de que estas alcanzaran la cantidad de quinientos mil pesos mensuales como mínimo y al no acreditar la demandada que mostrara a la parte actora sus estados financieros o parte de la contabilidad que permita verificar lo anterior, esto no obstante de que le corresponde la carga de la prueba en

términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, como tampoco los exhibió en el expediente en que hace las consignaciones, ha lugar a determinar que independientemente de la condición a que se sujeto el pago de rentas en el fundatorio de la acción, en el caso no se ha demostrado que la demandada este cumpliendo con tal obligación por el simple hecho de hacer consignaciones a su arbitrio, concretarse en afirmar que las cantidades consignadas corresponden al porcentaje convenido, con fundamento a lo que dispone el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado, de donde deriva lo improcedente de las excepciones anunciadas al inicio de este apartado.

Y por cuanto a la **excepción de Prescripción** que hace valer, señalando que de conformidad con el artículo 1174 del Código Civil en vigor, el término para reclamar las pensiones, rentas o alquileres, es de cinco años y se reclaman rentas desde el dos mil ocho y por ende ya quedaron prescritas; excepción que resulta improcedente, dado que la prescripción a que alude la parte demandada es la negativa, que se refiere a liberación de obligaciones y sustentada en la circunstancia de que el acreedor no exige su cumplimiento dentro del término de ley, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1148 y 1174 del Código Civil vigente del Estado, más para que ello opere es necesario que el acreedor este en posibilidades de exigir su cobro y ante esto no aplica la prescripción negativa por razón de

que la parte demandada no demostró a partir de qué momento alcanzo la cifra mínima de ventas de quinientos mil pesos, como tampoco cuál es el volumen de ventas mensual que ha tenido desde entonces, luego entonces la parte arrendadora al desconocer la información anterior no estaba en posibilidades de cobrar las rentas, razón por la cual no se dan las hipótesis de las normas sustantivas supra citadas.

En cambio, con los elementos de prueba aportados la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).** - Que en el caso y en 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 nueve de julio de dos mil ocho, de una parte por ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** con el carácter de arrendataria, y por el cual aquélla le concedió a esta última el uso o goce temporal de una superficie de terreno de Ciento setenta y nueve metros y veinte decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros colindando con ***** y área de *****; AL SUR, en ***** metros colindando con *****; AL ORIENTE, en ***** metros colindando con ***** y *****; AL PONIENTE: en ***** metros colindando con *****; y AL NORESTE: en ***** metros con ***** centímetros colindando con *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta la resultante de aplicar el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) de la venta realizada en el local

arrendado de manera mensual, que empezaría a surtir efectos a partir de que las ventas alcanzaran la cantidad de quinientos mil pesos mensuales, sin incluir el IVA y demás conceptos que se especifican en la cláusula cuarta del Contrato, esto con la confesión que la demandada expresa en su escrito de contestación de demanda y con la documental privada en que se consigna el Contrato de Arrendamiento basal, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exige los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B).** - Que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de cubrir las rentas a que se obligo, pues independientemente de que ha hecho las consignaciones que se describen en el siguiente cuadro:

ORDEN DE PAGO	FOJA	RENTA	MONTO
219013	225	may-oct 17	42552.78
219443	228	nov-17	7462.48
220184	230	dic-17	6665.81
220747	238	ene-18	5996.76
221802	244	feb-18	5404.02
222552	271	mar-18	5251.44
224068	278	abr-18	6475.79
224598	287	may-18	6036.26
225398	293	jun-18	6117.95
225462	307	jul-18	5993.61
226898	309	ago-18	6699.94

No prueba, a partir de qué momento se alcanzo la cantidad de quinientos mil pesos mensuales de ventas, ya excluidos los conceptos que se describen en la cláusula cuarta del fundatorio de la acción, como tampoco acredita que lo consignado corresponda al 1.25% de las ventas

menuales, toda vez que no ha exhibido en la causa en que realiza las consignaciones, como tampoco en este juicio, los estados financieros que así lo reflejen y no puede dejarse su arbitrio que las consignaciones se hagan sin que se verifique lo anterior, por tanto, se actualiza la causal de rescisión prevista en la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia.

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, toda vez que la arrendataria no probó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó en el contrato basal, dándose así la hipótesis de la norma sustantiva supra citada, la cual contempla 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, y por consecuencia se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor de la parte actora del inmueble relativo a la superficie de terreno de ***** cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros colindando con ***** y *****; AL SUR, en ***** metros colindando con *****; AL ORIENTE, en ***** metros colindando con ***** y *****; AL PONIENTE: en ***** metros colindando con *****; y AL NORESTE: en ***** metros con ***** centímetros colindando con ***** , inmueble que

comprende las accesiones al mismo, de conformidad con lo que disponen los artículos 901, 2294 y 2313 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena a la parte demandada, al pago de las rentas pactadas en el contrato base de la acción, las que se cuantificaran en ejecución de sentencia una vez que se obtenga información del mes en que la negociación establecida en el inmueble objeto del Contrato basal, alcanzo ventas por quinientos mil pesos y el volumen de ventas que a partir del momento indicado se generaron mes con mes, para obtener de las mismas el porcentaje del 1.25% mensual y lo cual se aplicara una vez descontados los conceptos que en la cláusula se especifican y se generaran hasta que se haga entrega real y material del inmueble, con fundamento en lo previsto por los artículos 1677, 1715, 2269 y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

Igualmente se condena a la parte demandada, a pagar a la actora intereses legales sobre el monto de las rentas que debió cubrir, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia a partir de que era exigible cada una de las rentas y hasta el pago total de las mismas, observando para ello lo previsto en la cláusula cuarta del Contrato basal y con fundamento en lo que señalan las normas sustantivas supra citadas.

Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios que se reclaman, por no haberse acreditado otros diferentes de aquellos a que se ha

contenado la parte demandada en el apartado anterior, con fundamento en lo que disponen los artículos 82 y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdidosa en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

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 la demandada * * * * * S.A. C.V. no justificó sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a * * * * * a la desocupación y entrega a favor de la actora, del inmueble objeto del Contrato basal

y que se describe en el considerando ultimo de esta resolución.

CUARTO.- También se condena a ***** S.A. C.V. al pago de las rentas adeudadas e intereses legales sobre las mismas, los que se regularan en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada de los daños que se le reclaman y de otros perjuicios distintos de los intereses a que se la ha condenado.

SEXTO.- Asimismo se condena a la demandada ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintiséis de febrero de dos mil veinte.** Conste.

L'APM/Shr*