

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de julio de dos mil veinte.-

V I S T O S , para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente ********* que en la vía civil el 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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 contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgado; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de Juicio Único Civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de contrato de arrendamiento sobre un inmueble y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- La actora *****, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a ***** y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a)** Se declare rescindido el contrato de arrendamiento y el arrendamiento mismo, que celebré con el demandado *****, en que se constituyó como fiadora la señora *****, celebrado en fecha 15 de octubre del año 2017, respecto del local comercial situado en ***** número ***** de la ***** de esta Ciudad de Aguascalientes. **b)** Para que como consecuencia de la rescisión del contrato y de arrendamiento mismo, por ende de su

terminación, se condene a los demandados a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, en el perfecto estado en que se le entregó al arrendatario de acuerdo a la cláusula XIV.- del contrato de arrendamiento y para que se le declare que quedan a favor de la finca las instalaciones que hubiera hecho el demandado por alumbrado, calefacción y aire acondicionado y la distribución de agua potable, en los términos convenidos en la cláusula XI.- del contrato mencionado y libre de pago de cuotas o adeudos por consumos de agua y energía eléctrica. **c)** Por el pago de las rentas que se me adeudan correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril y mayo del año 2019, por el local que dí en arrendamiento, a razón cada una de ellas de \$10,000.00 (diez mil pesos m.n.), más lo correspondiente por impuesto al valor agregado, esto es un 16% más del importe de la renta de acuerdo a las leyes fiscales aplicables, que se me dejaron de pagar en la forma y términos convenidos en el contrato de arrendamiento. **d)** Para que se condene a la parte demandada al pago de las demás rentas a razón de \$10,000.00 (diez mil pesos m.n.) cada una más lo correspondiente al impuesto al valor agregado, esto es un 16% más el importe de las rentas de acuerdo a las leyes fiscales aplicables, que se venzan a partir del mes de junio del año 2019 y hasta en tanto se desocupe y se me entregue el local arrendado y lo reciba de conformidad y libre del pago de cuotas o adeudos por consumos de agua y energía eléctrica y de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. **e)** Para que se condene, en su caso, a los demandados al pago de los importes que correspondan por cuotas o adeudos por consumo de agua y energía eléctrica, línea telefónica, televisión por cable, internet, o cualquier otro servicio contratados que se adeude, por el uso y aprovechamiento de los mismos, generados respecto del inmueble dado en arrendamiento, durante el tiempo en que lo ha ocupado y lo siga ocupando y hasta en tanto se me entregue y lo reciba de conformidad. **f)** Para que se condene a la parte demandada al pago de los daños y deterioros que se hayan

ocasionado al inmueble arrendado, supuesto que el arrendatario lo recibió en perfecto estado, lo que se cuantificará en ejecución de sentencia. g) Por el pago de intereses moratorios a razón del 10% mensual respecto de todas y cada una de las rentas que se me adeudan y de las demás que se llegaren a adeudar y hasta en tanto se me paguen y se haga la desocupación y entrega del inmueble arrendado y lo reciba de conformidad. h) Por el pago de gastos y costas que con motivo de este juicio se generen." **Acción prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-**

Los demandados ***** y ***** dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- PLUS PETITIO. 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 3.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."** En observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

CONFESIONAL a cargo de *********, a quien en audiencia de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo lo siguiente: Que celebró el contrato de arrendamiento que se exhibió junto con la demanda que originó este juicio; que dejó de pagar las rentas por el local comercial arrendado, desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecinueve, que comprende del quince de febrero al catorce de marzo de dos mil diecinueve; que con motivo de la falta de pago de las rentas, ha incumplido con su obligación contraída al respecto en el contrato de arrendamiento; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aún y cuando se haya tenido por confeso al demandado de las posiciones calificadas de legales y que según el artículo 339 del Código antes mencionado la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal la misma admite prueba en contrario, sin embargo, no fue desvirtuada con algún elemento de prueba que desacredite los hechos de los que se tuvo por confeso al demandado, razón por la que se le otorga pleno valor probatorio y con ello robusteciendo lo afirmado por la parte actora.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que se tuvo por confeso al demandado de la segunda y quinta posición, articulada en el sentido de que indicó por cuánto al pago de los importes rentísticos que se le enviaran los comprobantes fiscales digitales por internet al correo ggourcy@creditaria.com y que se le estuvieron mandando al correo mencionado con anterioridad, los comprobantes digitales por internet, de las rentas que cubrió; sin embargo, la declaración de confeso hecha por cuanto a tales hechos no pueden surtir efectos en su contra, pues se trata de hechos que no fueron mencionados en los escritos de demanda ni contestación, que por tanto, no formaron parte de la litis para que pueda afectarle la declaración de confeso, ello de acuerdo a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que para poder otorgarle valor pleno a la confesional, entre otros requisitos, debe de ser concerniente al negocio, lo que no ocurrió con las dos posiciones antes mencionadas.-

CONFESIONAL a cargo de ***** a quien en audiencia de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo lo siguiente: Que firmó como fiador solidario del arrendatario ***** el contrato de arrendamiento que con la señorita *****, que se exhibió junto con la

demanda que originó este juicio; que dejó de pagar las rentas por el local comercial arrendado, desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecinueve, que comprende del quince de febrero al catorce de marzo de dos mil diecinueve; que como fiador solidario del arrendatario, con motivo de la falta de pago de las rentas, ha incumplido con su obligación contraída al respecto en el contrato de arrendamiento; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues aún y cuando se haya tenido por confesa a la demandada de las posiciones calificadas de legales y que según el artículo 339 del Código antes mencionado la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la misma admite prueba en contrario, sin embargo, no fue desvirtuada con algún elemento de prueba que desacredite los hechos de los que se tuvo por confesa a la demandada, razón por la que se le otorga pleno valor probatorio y con ello robusteciendo lo afirmado por la parte actora.-

DOCUMENTAL consistente en los quince comprobantes fiscales, visibles de la foja sesenta y cuatro a la setenta y ocho de autos, los que si bien pueden tener valor probatorio conforme al artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, no benefician en forma

alguna a la parte accionante, puesto que los meses de pensiones rentísticas que en éstos se mencionan, son totalmente distintas a aquellas que se dicen incumplidas en el escrito inicial de demanda y que sustentan la acción de rescisión que ejercita además de que la parte demandada no acciona en forma alguna por los meses y recibos en comento, por tanto, no están relacionadas con la litis que nos ocupa conforme al artículo 234 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Las pruebas admitidas al demandado ***, se valoran de la siguiente forma:**

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la ***,** mismo que corre agregado a foja ciento once de autos, el que si bien tiene valor conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, el mismo no beneficia a su oferente en razón de que éste no arroja prueba alguna que le beneficie, ello ante la imposibilidad de la informante de dar los datos que le fueron solicitados al manifestar que no tiene competencia para proporcionarlos.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que benefician únicamente a la parte actora dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes mencionados 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; asimismo, beneficia a la actora la confesión expresa que vierte el demandado ***** en su escrito de contestación a la demanda, donde reconoce que no ha hecho el pago de las rentas que señala la actora como incumplidas, agregando que esto lo es en razón de que la actora así se lo pidió para regularizar la situación fiscal de la misma ante el SAT.-

Por otra parte, se desprende que el demandado ***** realizó consignaciones por la cantidad total de TREINTA MIL PESOS, la cual la parte actora, según escritos visibles a fojas cuarenta y ocho y ochenta y ocho de autos, recibió a cuenta de las rentas que se le adeudan, es decir, para aplicarse de manera directa a tal concepto, sin reservarse cobro de intereses por cuanto a la citada cantidad.-

De igual forma, las partes agregaron a sus escritos de demanda y contestación, diversos documentos que no fueron ofrecidos como pruebas dentro del término para ello concedido, lo cual no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlas con tal carácter, según lo establece el siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término

probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- **Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil)**, razón por la cual se **procede a valorar las aportadas por la parte actora, lo que se hace en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato de arrendamiento de fecha quince de octubre de dos mil diecisiete, que en original obra de la foja seis a la nueve de autos, a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado por las mismas, con el cual se acredita que en la fecha antes indicada las partes del juicio, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la ***** número ***** de la ***** de esta Ciudad, en los términos, calidad y condiciones que del mismo se desprenden.-

Los documentos exhibidos por el comandado *** , se valoran de la siguiente forma:**

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la impresión CFDI del recibo fiscal de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, relativa a la pensión rentística de marzo de dos mil dieciocho, la que si bien tiene valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, la misma no le

beneficia al oferente en razón de que dicha pensión no se trata de aquellas que se dicen incumplidas por la parte actora además de que no se está ejercitando acción alguna por el demandado por el incumplimiento en la entrega del recibo correspondiente a la citada mensualidad, de ahí que no le beneficie al oferente.-

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en los originales de los recibos visibles de la foja veintinueve a la treinta y cuatro de autos, expedidos en las fechas y por concepto de pensiones rentísticas que se ilustran a continuación:

FOJA	EXPEDICIÓN	PENSIÓN PAGADA
32	27-jul-18	15-may-18
31	21-ago-18	15-jun-18
34	25-sep-18	15-jul-18
33	24-oct-18	15-ago-18
29	28-nov-18	15-sep-18
30	16-feb-19	15-nov-18

Sin embargo, a los citados documentos no se les concede valor probatorio alguno de acuerdo a lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que los mismos aparecen expedidos por ** ***, quien es tercero ajeno a las partes y su contenido no fue robustecido con elemento de prueba alguno que haga presumir la veracidad de su contenido, que por ello no justifican que se le haya entregado ese tipo de recibos a falta de los fiscales, más aún, que los mismos no se relacionan de forma alguna con las pensiones rentísticas que la parte actora señala como incumplidas.-

PREUNCIONAL la cual es favorable únicamente a la actora y esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí las ha cubierto, o bien, en este caso, demostrar la petición que sostiene le hizo al parte actora de no hacerle ese pago hasta que se regularizara su situación fiscal, para justificar el impago de dichas pensiones, ello al tener la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas ni el convenio que dice realizó con la actora y contrario a ello refirió que efectivamente las ha dejado de pagar aún cuando indique que es causa imputable al arrendador siendo aplicable además el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.** El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como

la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.”.- Tesis: 113, Apéndice de 1995, Quinta Época, 392240, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 76, Jurisprudencia (Civil); presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la TESTIMONIAL consistente en el dicho de ***** y ***** , de la cual se desistió su oferente; al demandado ***** se le admitió la CONFESIONAL a cargo de ***** , la cual fue declarada desierta y se desistió de la TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y ***** ; asimismo, se admitió a la demandada ***** la CONFESIONAL, a cargo de ***** así como la TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y ***** , las cuales le fueron declaradas desiertas.-

VI.- En términos al alcance probatorio que se le ha concedido a los elementos de convicción aportados a la presente causa, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción y la parte demandada no justificó sus excepciones que de manera conjunta hicieron valer aún cuando haya sido en escritos separados, en razón a lo siguiente:

La excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR** la prestación que pretende hacer valer

para lograr la rescisión correspondiente, cuando quien dio pie al incumplimiento lo fue precisamente la parte actora; desprendiéndose además de su escrito de contestación de demanda en relación a la presente acción, que sostienen el hecho de que efectivamente por instrucciones de la propia *****, no se le han entregado los últimos cuatro meses en razón de las instrucciones previamente recibidas y acordadas por la propia actora y el demandado *****, quien le pidió de favor le guardara el importe de los mismos hasta en tanto pudiera regularizar la situación, ya que ***** tenía problemas con la facturación de las pensiones rentísticas, ello por el hecho de que sus familiares y/o contador no realizaban los trámites correspondiente ante el SAT, dada la retención por concepto de IVA en razón del dieciséis por ciento del monto de las pensiones rentísticas, sin embargo, esta autoridad considera que si bien es cierto el artículo 1959 del Código Civil del Estado dispone que el deudor que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago y puede detener este mientras que no le sea entregado, sin embargo, con las pruebas que fueron aportadas a la causa, no se demostró en forma alguna que la parte actora haya solicitado al demandado que no le entregara las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de febrero a mayo de dos mil diecinueve, ante los problemas fiscales que dice aquella tenía, para con ello en su caso, poder justificar la razón por la cual no

realizó el pago de las citadas mensualidades, teniendo la parte demandada la carga de la prueba para demostrar tal circunstancia acorde a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por ende, no justificó de forma alguna que la retención de los citados pagos haya sido por causa imputable a la parte actora, ni tampoco acreditó que los haya liquidado para que su contraria estuviera obligada a expedir el recibo fiscal correspondiente, pues es claro que para su expedición o exigencia del recibo, según sea el caso, primero supone el pago de la obligación, todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Por cuanto a la excepción de **PLUS PETITIO** que hace consistir en que la parte actora pretende prestaciones a las que evidentemente no tiene derecho; dicha excepción de igual forma se declara **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

El artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, dispone: "*El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325; ...*".-

Del artículo antes transcrito se desprende, que si el arrendatario no paga las pensiones rentísticas en los términos para ello convenido, le asiste derecho al arrendador para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento.-

En el caso que nos ocupa, la parte actora reclama la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes bajo el argumento de que la parte demandada dejó de cubrir las pensiones rentísticas desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecinueve a mayo del mismo año y subsecuente, circunstancia que reconoció el demandado **** en su contestación de demanda, y si bien este último refirió que la razón de ello lo fue porque la parte actora así se lo solicitó para regularizar su situación fiscal, sin embargo, tal circunstancia no quedó acreditada dentro del juicio, por ende, no se demostró que la falta de pago de las citadas pensiones haya sido por causa imputable a la parte arrendadora y no al arrendatario, por lo tanto, al corresponder la carga de la prueba al demandado para justificar el pago de las pensiones o la causa que justifique su incumplimiento, sin que en el caso las haya demostrado, es que conforme al artículo 2360 fracción I del Código Civil que ya ha sido transcrito, le asiste derecho a la actora para reclamar la rescisión del citado contrato.-

En cambio, se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento y afirmar la falta de pago de rentas estipuladas en el mismo para que, de no acreditarse el pago de éstas proceda la acción de rescisión, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil

vigente de la entidad, elementos aquellos que ha justificado la parte actora y en cambio los demandados no probaron el pago de las rentas que se señalan no cubiertas ni justificaron la causa por la que dicen fueron incumplidas, aún y cuando tenían la carga de la prueba para acreditar lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo anterior y tomando en cuenta que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos de los artículos 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el quince de octubre de dos mil diecisiete, entre la actora ***** como arrendadora, *****en calidad de arrendatario y *****como fiadora, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario el uso goce temporal respecto del inmueble ubicado en ***** número ***** de la ***** de esta Ciudad, y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual de DIEZ MIL PESOS más el Impuesto al Valor Agregado, en mensualidades pagaderas por adelantado los días quince de cada mes, en el domicilio de la arrendadora ubicado en calle ***** número *****, interior *****, de esta Ciudad, con una vigencia de dos años a partir de su celebración; además que la demandada *****suscribió el contrato como fiador solidario del arrendatario, de quien no cesaría su

responsabilidad aún cuando el contrato llegara a su vencimiento; lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento y fianza exigen los artículos 1675, 2269 y 2670 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; y, **B).**- Que el arrendatario a la fecha de presentación de demanda (diecisiete de mayo de dos mil diecinueve) no ha cubierto las rentas respect al inmueble señalado en el inciso anterior, siendo desde la correspondiente a febrero de dos mil diecinueve, no obstante de que se señaló domicilio para su pago.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código antes invocado, preceptos que 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 aparezo que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se estableció como obligación del arrendatario el cubrir la renta estipulada, dejándose de cubrir desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecinueve sin causa justificada, siendo que en la cláusula DÉCIMA OCTAVA del contrato

funcionario se estableció como causal de rescisión el incumplimiento de cualquiera de las condiciones pactadas en dicho contrato, por lo que al incumplir con ello se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción** de fecha quince de octubre de dos mil diecisiete, de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

Asimismo **se condena a la parte demandada a la desocupación así como a la entrega** real y material del inmueble materia de este juicio, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, además porque del artículo 2314 del citado se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil en el Estado, **en el entendido de que dicho inmueble ya fue entregado a la actora mediante la consignación de las llaves del inmueble hecha con promoción presentada el día cuatro de septiembre de dos mil diecinueve**, según promoción visible a foja ochenta y cuatro de autos, llaves que la actora recibió por conducto de su abogado autorizado en fecha dieciocho de octubre de dos mil

diecinueve, según razón levantada a foja noventa y uno de autos, el cual fue recibido físicamente el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, por lo tanto, se tiene por entregado el citado inmueble desde la fecha de consignación de las citadas llaves, lo cual tiene apoyo en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE.** Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar

que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso.” *Tesis: 1a./J. 100/2012 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2002456, Primera Sala, Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 1, Pág. 467, Jurisprudencia (Civil).*-

Entrega que deberá ser libre de todo adeudo por concepto de servicio de agua, luz y cualquier otro con que cuente el inmueble y que haya contratado la arrendataria en el tiempo en que ocupó el inmueble, **declarándose que todas las mejoras hechas al inmueble queden en beneficio del mismo**, según lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA del contrato basal, pues las mejoras que en dicha cláusula se mencionan no encuadra en ninguno de los supuestos previstos por los artículos 2294 y 2295 del Código Civil vigente en el Estado, conceptos que *serán regulados en ejecución de sentencia*, ya que además conforme al artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado se presume que recibieron el inmueble libre de adeudos por tales conceptos.-

De igual forma, **se condena a los demandados al pago de las rentas que adeudadas** a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve y las demás que se

siguieron generando hasta que se tuvo por hecha la entrega del inmueble, tomando en consideración que las pensiones serían pagaderas por adelantado y se pagarían en forma íntegra aún cuando el inmueble se ocupe solo una parte del mes correspondiente, según las cláusulas SEGUNDA Y SEXTA del basal, pensiones rentísticas a razón de DIEZ MIL PESOS más el Impuesto al Valor Agregado cada una de ellas, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia, de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300, 2323 y 2358 del Código Civil en el Estado; en el entendido que dentro del juicio el demandado ***** consignó la cantidad total de TREINTA MIL PESOS, mismos que la parte actora aceptó recibirlos a cuenta de rentas, según escritos visibles a fojas cuarenta y ocho y ochenta y ocho, por lo tanto, toda vez que las pensiones rentísticas debía hacerlas junto con el Impuesto al Valor Agregado, de la citada cantidad se cubren las pensiones y el impuesto correspondientes a las pensiones del quince de febrero al catorce de marzo de dos mil diecinueve y del quince de marzo del mismo año al catorce de abril de dos mil diecinueve, por ONCE MIL SEIS CIENTOS PESOS cada una de ellas, pues corresponden diez mil pesos a la pensión y mil seiscientos pesos al Impuesto antes indicado, quedando entonces un remanente de SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS que deben tomarse en cuenta a favor del demandado, según lo expresó la propia actora en su escrito agregado a foja ochenta y ocho.-

En cuanto a los intereses moratorios que se reclaman y que son a razón del diez por ciento mensual sobre cada una de las rentas insolutas, se considera que dicha tasa excede al límite previsto por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, el cual prevé como límite el treinta y siete por ciento anual y la tasa reclamada por la actora resulta el ciento veinte por ciento anual, en consecuencia, esta autoridad de oficio reduce tales intereses al límite permitido y **se condena a la parte demandada al pago de intereses moratorios sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas y generadas a razón de una tasa del treinta y siete por ciento anual** a partir de la que debía pagarse el quince de abril de dos mil diecinueve, ello en razón de que si bien el demandado incumplió con el pago de las pensiones desde la correspondiente al mes de febrero del mismo año, sin embargo, con las consignaciones hechas por el demandado se tuvieron por cubiertas totalmente las pensiones de febrero y marzo con el Impuesto al Valor Agregado, quedando un remanente a favor del demandado de SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS, siendo que la parte actora se reservó el cobro de intereses respecto de tales pensiones que se tuvieron por cubiertas ni de la cantidad que como remanente quedó a favor del demandado, además, de la correspondiente al mes de abril, será sobre la cantidad pendiente de cubrir de esa pensión que es de TRES MIL DOSCIENTOS PESOS sobre

los que se generará el interés moratorio, mismos que seguirán generándose hasta el pago total del adeudo, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, todo lo anterior de acuerdo a lo establecido por los artículos 1961 y 1965 del Código Civil vigente del Estado, que a continuación se transcriben:

Artículo 1961: "Cuando se paga el capital sin hacerse reseña de réditos, se presume que éstos están pagados.".-

Artículo 1965: "Las cantidades pagadas a cuenta de deudas con interés, se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos, si los hubiere, **salvo convenio en contrario.** Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código.".-

En relación a lo reclamado en el inciso f) del escrito inicial de demanda relativo al pago de los daños y deterioros que se hayan ocasionado al inmueble arrendado, supuesto que el arrendatario lo recibió en perfecto estado; **se absuelve a la parte demandada de su pago,** en razón de que mediante diligencia de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, la parte actora por conducto de su autorizado, recibió de conformidad el inmueble materia del contrato base de la acción, sin que se hiciera mención a algún daño o desperfecto que tuviera dicho inmueble, ello para contar con bases y

podemos determinarlos en ejecución de sentencia, por lo que se presume que lo es en virtud de que los mismos no se presentaron, teniendo apoyo lo antes indicado en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDA.** Sobre el particular pueden actualizarse y definirse judicialmente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesoria; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y 3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que

acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.”.- **Tesis: I.3o.C. J/44 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 17o. J., Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Diciembre de 2007, Pág. 1437, Jurisprudencia (Civil).**-

En cuanto a los **gastos y costas** se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedores los demandados al haberse acogido las pretensiones reclamadas por la parte actora y no haber acreditado sus excepciones, en consecuencia, **se condena a los demandados al pago de dicha prestación**, lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2323, 2360 fracción I y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 370, 371, 372 y demás aplicables del

Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta acreditó su acción y los demandados no demostraron sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha quince de octubre de dos mil diecisiete.-

CUARTO.- Se condena a la parte demandada a la desocupación así como a la entrega real y material del inmueble materia de este juicio, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, en el entendido de que dicho inmueble ya fue entregado a la actora mediante la consignación de las llaves del inmueble hecha con promoción presentada el día cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, entrega que deberá ser libre de todo adeudo por concepto de servicio de agua, luz y cualquier otro con que cuente el inmueble y que haya contratado la arrendataria en el tiempo en que ocupó el inmueble, declarándose que todas las mejoras hechas al inmueble queden en beneficio del mismo, conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Se condena a los demandados al pago de las rentas que adeudadas a partir del mes de

febrero de dos mil diecinueve y las demás que se siguieron generando hasta que se tuvo por hecha la entrega del inmueble, tomando en consideración que las pensiones serían pagaderas por adelantado y se pagarían en forma íntegra aún cuando el inmueble se ocupe solo una parte del mes correspondiente, según las cláusulas SEGUNDA Y SEXTA del basal a razón de DIEZ MIL PESOS más el Impuesto al Valor Agregado cada una de ellas, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia, de las cuales se toma en consideración la cantidad consignada por el demandado por TREINTA MIL PESOS aplicados en los términos indicados en el último considerando de esta resolución, quedando entonces un remanente de SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS que deben tomarse en cuenta a favor del demandado.-

SEXTO.- Se condena a los demandados al pago de intereses moratorios que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SÉPTIMO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de lo reclamado en el inciso f) del escrito inicial de demanda relativo al pago de los daños y deterioros que se hayan ocasionado al inmueble arrendado, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

OCTAVO.- Se condena a los demandados al pago de gastos y costas que se generen por la tramitación

del presente juicio, los cuales deberán cuantificados en ejecución de sentencia.-

NOVENO.- Con fundamento en 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **Licenciado**

ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ, por ante su Secretaria de
Acuerdos **licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que
autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista
de acuerdos de fecha diez de julio de dos mil veinte.
Conste.-

*L'ECGH/ilse**