

Aguascalientes, Aguascalientes, **ocho de marzo de dos mil dieciocho.**

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

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, 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 oposición a la tácita reconducción y consecuente terminación de un contrato de arrendamiento, respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó 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 cobra aplicación también 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 por cuanto a la acción de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de juicio único en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La parte actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a). La declaración judicial de oposición de nuestro representado a que opere la tácita reconducción del contrato base de la acción, como consecuencia de lo anterior; b). la declaración judicial de que el contrato de arrendamiento de fecha (15, quince de marzo de (2014) dos mil catorce, ha terminado; c). Y como consecuencia de la prestación a que se refiere el inciso anterior, la desocupación y entrega al suscrito del inmueble motivo del contrato de arrendamiento base de la acción; c). El pago de las rentas a partir del mes de mayo de dos mil diecisiete, mas las que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo conforme a la pena pactada en la clausula Tercera del contrato base de la acción, mismas que serán cuantificadas en ejecución de sentencia; d) El pago de gastos y costas que origine el presente juicio”.** Acción que contemplan los artículos 1820 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** dio 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, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.**Falta de acción y de derecho;**2.** Falta de presupuesto procesal; **3.** De pago parcial; **4.** De Plus Petitio; **5.** Improcedencia de la pena convencional.

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 demandado 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 invocado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose la de la parte **demandada** en la medida siguiente:

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de *******, ***** y *******, la cual nada arroja a la presente causa, toda vez que se determinó que la misma ya no se desahogaría en esta instancia por causas imputables a la parte oferente, como así se desprende de la audiencia celebrada el *catorce de febrero de dos mil dieciocho*.

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la que fue desahogada en audiencia celebrada el *catorce de febrero de dos mil dieciocho*, visible a foja *cinquenta y cuatro* de los autos respecto a la que se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 307, 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.

Ambas partes ofertan en común las siguientes probanzas;

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre ********* como arrendador y ********* como arrendatario, en fecha *quince de marzo de dos mil catorce*, que consta en las fojas de la *dieciocho a veintiuno de los autos*, respecto a la cual la parte demandada además ofertó la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** de dicho documento a cargo de *********, la que se desahogó en audiencia de fecha *quince de noviembre de dos mil diecisiete*, siendo que dicho documento se le puso a la vista a la parte actora y demandada en la reconvención reconociendo como suya la firma plasmada en el documento

así como el contenido del mismo; documental a la cual se le concede pleno valor al provenir de ambas partes y ser reconocidos legalmente, de acuerdo a lo que establecen los artículos 285, 343 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a una documental proveniente de las partes, exhibido por el actor y ordenado ratificar a solicitud del demandado; documental con la que se acredita la celebración del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada número ciento cuatro, Los Pocitos, de esta ciudad, desprendiéndose del mismo que se pactó por tiempo determinado de tres años a partir de la firma que fue el *quince de marzo de dos mil catorce* finalizando el *treinta de abril de dos mil diecisiete*, pactándose como renta mensual el primer año la cantidad de *tres mil novecientos pesos*, el segundo año la cantidad de *cuatro mil doscientos pesos* y el tercer año por la cantidad de *cuatro mil quinientos*, siendo que la finca arrendada se destinaria para *servicio automotriz*, así como los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido 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. Asimismo de autos se desprende del escrito de contestación de demanda en específico en el apartado de hechos al dar respuesta al marcado con el número dos, en donde el demandado confiesa que el día *treinta de abril de dos mil diecisiete*, concluyó la vigencia estipulada en el contrato de arrendamiento así mismo además que el demandado continuo con el uso y goce del mismo una vez concluido el contrato, a la que se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; igualmente se desprende de autos el escrito

presentado ante esta autoridad el *veinticuatro de enero del presente año*, en el que el demandado *****, manifiesta que ha desocupado el inmueble el día *veintidós de enero de dos mil dieciocho*, dejando el inmueble a disposición de la parte actora, con el cual se dio vista a ***** quien manifestó que solicitaba se le pusiera en posición del mismo, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad, mediante proveído de fecha *catorce de febrero de dos mil dieciocho*, constancias a las cuales tienen pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 28 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al referirse a actuaciones judiciales.

Igualmente ofertan en común la **Presuncional**, que resulta favorable a la parte actora, en primer término la humana que se desprende del hecho que se encuentra acreditado la celebración del contrato base de la acción celebrado entre las partes, y toda vez que la parte accionante reclama el pago de la renta correspondiente al mes de mayo, de dos mil diecisiete, resulta carga de la prueba a la parte demandada justificar su pago, al tenor del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que si de autos no se desprende se desahogara prueba alguna mediante la cual acreditara el mismo, se debe a que este no fue cubierto, presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del código adjetivo de la materia.

VI. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valoradas, a lugar a determinar que la parte actora probó la acción ejercitada y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones, de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

El demandado invoca como excepciones las de Falta de Acción y de Derecho, así como la de Pago, las cuales por razón de método se analizan y resuelven conjuntamente, pues las hace consistir en los mismos argumentos, señalando en la primera de ellas que no se adeudan los meses que refiere la parte actora y que si

bien no exhibió los recibos de pago correspondientes fue que porque el actor no se los entregó al momento de hacer los pagos; argumentando en la segunda, argumenta que los pagos efectuados los realizó en el domicilio del actor, excepciones que se consideran **infundadas** y, por ende, **improcedentes**, atendiendo a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual a la letra dice:

"Artículo 235. *El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.*"

Disposición legal de la que se desprende, que el demandado debe probar las excepciones invocadas, y de autos se desprende que no oferto ningún medio probatorio para probar su dicho, unido a que corresponde al obligado el acreditar el cumplimiento de la obligación a su cargo, por lo que si de autos no se desprende medio de convicción alguno tendente a acreditar que el demandado se encontraba al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, es por lo que dichas excepciones se consideran improcedentes, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de dos mil once, tomo V, Civil, primera parte, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sección, Civil, subsección 2, adjetivo de la materia civil, página cuatrocientos diecinueve, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PROEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*"

De igual manera opone la excepción que denomina de Falta de presupuesto procesal, en la cual señala que el contrato celebrado por las partes lo fue por tiempo determinado, y este ya ha fenecido, que la parte actora no se apersonó al local para recibirlo el día del vencimiento de dicho contrato, ni después de terminado el plazo por el que se celebró, así que el actor tácitamente nunca se opuso a que se continuara con el arrendamiento de dicho bien; excepción que se considera **infundada** y, por ende,

improcedente, atendiendo a lo que establecen los artículos 2354 fracción I, 2355 y 2358 del Código Civil vigente en el Estado, que a continuación se transcriben:

"Artículo 2354. El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada..."

"Artículo 2355. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350."

"Artículo 2358. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa en oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Disposiciones legales de las que se desprende, que el contrato tiene plazo fijado de terminación desde el momento de la celebración del mismo, se considera por tiempo determinado y concluye el día pactado, siendo este el caso ya que dicho contrato fue celebrado por tiempo determinado al haberse pactado que la duración sería de tres años, iniciando el quince de marzo de dos mil catorce, con fecha de terminación el día treinta de abril de dos mil diecisiete, siendo así que el actor del presente juicio expresa la oposición para que el arrendatario continuara posterior a la fecha de término con el uso y goce del bien inmueble, dentro del término de diez días fijado como prudente por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir a resolver la contradicción de Tesis 50/99-PS, con número de Tesis 1ª./J.31/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, julio de dos mil uno, de la materia Civil de la Novena Época, con número de registro 189248, que a la letra establece:

"TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL

ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUELLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 763 publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento el contrato."

Por tanto, si es voluntad de la parte accionante presentar oposición a que se de la tácita reconducción del contrato basal, lo que es materia del presente asunto, siendo que los preceptos legales invocados no le obligan a realizar la oposición en forma determinada, es lógico que dicha parte manifestó expresamente con la interposición de la demanda su no deseo de continuar con el mismo, en mérito de lo anterior, se consideran infundados y, por ende, improcedentes los argumentos de defensa vertidos en este sentido.

Por otra parte, opone como excepción la de *Plus Petitio*, sustentándola en que las pensiones rentísticas que reclama el actor ya fueron cubiertas con el depósito descrito en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento basal, en el sentido de que a la firma del mismo el ahora demandado dio por concepto de depósito la cantidad de *****, manifestando además de que si el actor consideraba que el contrato había terminado, este debía

devolver dicha cantidad al demandado o aplicarla al pago de la renta del mes de junio de dos mil diecisiete; excepción que se considera **inatendible** y, por ende, **improcedente**, pues en los contratos civiles las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, atendiendo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra dicen:

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

Así pues, las partes del presente asunto celebraron el contrato basal, en el que pactaron en las cláusulas décima cuarta y decima quinta, textualmente lo siguiente:

"DECIMA CUARTA. El arrendatario entrega al arrendador a la firma del presente contrato la cantidad de \$3900.00 TRES MIL NOVECIENTOS PESOS, por concepto de depósito...";

"DÉCIMA QUINTA. El depósito que entrega el arrendatario al arrendador le será devuelto treinta días después del termino del arrendamiento siempre cuando el arrendatario compruebe la no existencia de adeudos pendientes de pago. Si existiesen todavía adeudos o gastos pendientes de cubrirse posteriores a este plazo, el arrendador podrá retener dicha cantidad hasta que se liquide el ultimo pago."

De la transcripción que antecede, se desprende el haber pactado las partes que el demandado cubriría la cantidad de tres mil novecientos pesos, por concepto de depósito, el cual a la terminación del contrato se devolvería treinta días después, cuando se comprobara la no existencia de adeudos, por lo que si la acción que nos ocupa, es la de oposición a que opere la tacita reconducción del contrato basal y como consecuencia la

declaración judicial de terminación del mismo, el argumento de defensa vertido por el demandado es notoriamente inatendible, pues no se da ni tan siquiera el supuesto para la devolución o su consecuente aplicación a algún adeudo, de lo que resulta la improcedencia de la excepción que nos ocupa.

Por último, invoca como argumento de defensa la de improcedencia de la pena convencional, señalando en esencia que dicha penalización es de todo usurera, y que tampoco ha operado la misma pues si su parte continua con la posesión del inmueble es por causa imputable al accionante; argumento que igualmente se considera parcialmente fundado y, por ende, procedente atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar debe dejarse en claro que la usura es la práctica que consiste en cobrar un interés excesivamente alto por un préstamo, siendo que en el caso ni tan siquiera se reclama el pago de intereses a cargo del demandado, mas atendiendo a lo que establece el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado la acción y excepción procede en juicio aunque su nombre no se establezca con precisión o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, se tiene que el demandado pretende no se le condene a la penalización que solicita la actora por ser excesiva y además que se encuentra poseyendo dicho inmueble por una causa imputable al actor, respecto al segundo argumento el mismo se considera inatendible, pues no puede sujetar su obligación y cumplimiento de la misma a la voluntad de la parte accionante, quien al momento ha presentado la demanda que nos ocupa para hacer manifiesta la oposición a que se continúe el contrato basal por tiempo indeterminado, lo que no lo obliga a la permanencia en la posesión del inmueble materia del presente asunto, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 2354 y 2358 del Código Civil vigente en el Estado, así como los argumentos que se precisaran en el análisis de la acción ejercida.

Ahora bien, respecto al argumento de defensa, que ha de consistir en que la penalización que se le reclama resulta excesiva la misma se considera procedente atendiendo a lo que establecen los artículos del Código Civil vigente en el Estado, que enseguida se transcriben:

"Artículo 1719. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios."

"Artículo 1722. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal."

Los anteriores preceptos relacionados con los diversos numerales 1677 y 1713 del señalado ordenamiento legal, los cuales establecen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que cada uno de los contratantes se obliga en la manera y términos que aparezca quiso obligarse, aunado a que los celebrantes podrán estipular en el acuerdo de voluntades, cierta prestación como pena para el caso de incumplimiento de una obligación o la falta del mismo en la forma convenida, la cual no podrá exceder del valor y la cuantía de la obligación principal, con la limitante de que no podrán reclamarse además daños y perjuicios.

Ahora bien, las partes de este juicio al celebrar el contrato basal, establecieron en la cláusula tercera textualmente lo siguiente:

"TERCERA. El presente contrato tiene una vigencia de TRES AÑOS FORZOSO misma que se empezara a contar a partir de la fecha de celebración de este contrato al 30 DE ABRIL del año 2017, EL ARRENDATARIO renuncia al derecho de prórroga establecido por el Artículo 2356 del CÓDIGO CIVIL y si por cualquier causa sigue ocupando la finca después de este término sin celebrar nuevo contrato escrito, el precio de la renta tendrá un incremento acumulable del treinta por Ciento mensual a partir del primer día posterior al vencimiento pactado, sin que esto entrañe en novación al término pactado o conformidad del arrendador para prórroga alguna.

EL PRIMER AÑO LA RENTA ES DE \$3900.00

EL SEGUNDO AÑO LA RENTA ES DE \$4200.00

EL TERCERO AÑO LA RENTA ES DE \$4500.00"

En el caso en análisis, se tiene que en el

contrato basal se pactó como monto de la pensión rentística, atendiendo al año en que se encontraba transcurriendo el arrendamiento, siendo que por el último año sería por la cantidad de *cuatro mil quinientos pesos*, por lo que si la actora solicita se le tenga por oponiéndose a la tácita reconducción, se declare la consecuente terminación del contrato basal, de su ocupación y entrega del inmueble, pago de rentas a partir del mes de mayo de dos mil diecisiete hasta que se le entregue el inmueble, es decir, reclama el pago de rentas a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete, para poder fijar si dicha penalidad es procedente o no se esta al monto de la renta indicada, por lo que si la renta al termino del plazo del contrato basal, que es al mes de abril de dos mil diecisiete, correspondía a *cuatro mil quinientos pesos*, cuyo treinta por ciento, es la cantidad de *mil trescientos cincuenta pesos*, que sumada a dicho monto generaría una renta del mes de mayo de dos mil diecisiete por la cantidad de *cinco mil ochocientos cincuenta pesos*, de la cual su treinta por ciento es la cantidad de *mil setecientos cincuenta y cinco pesos*, que sumado al monto de renta al mes de mayo indicado sería por la cantidad de *seiete mil seiscientos cinco pesos*, al mes de junio de dos mil diecisiete, cuyo treinta por ciento es la cantidad de *dos mil doscientos ochenta y un pesos*, la cual sumando al monto de renta del mes de junio de dos mil diecisiete, da un monto total de renta del mes de julio del indicado año la cantidad de *nueve mil ochocientos ochenta y seis pesos*, que si bien, la obligación principal a que refiere el artículo 1722 del Código Civil vigente en el Estado, es el monto de la renta mensual, este no puede considerarse como el monto incrementado de dicha obligación, sino que debe de tomarse como obligación principal la ultima renta pactada por las partes, que es por la cantidad de *cuatro mil quinientos pesos*, así pues se determina, que a partir del mes de julio de dos mil diecisiete, la pena que se pactó en el contrato basal **si excede**, del valor de la obligación principal, pues si ésta, era por la cantidad de cuatro mil

quinientos pesos, y no puede exceder de dicho valor la misma, pudiendo incrementarse hasta la cantidad de nueve mil pesos, que corresponde a un monto incrementado igual de la obligación principal, de lo que se desprende que a partir de la pensión rentística del mes de junio de dos mil diecisiete y que es por la cantidad de nueve mil ochocientos ochenta y seis pesos, resulta mayor a la renta diaria establecida en el contrato y es claro que la cláusula penal establecida por las partes, excede la suerte principal reclamada y por tanto, en términos de los artículos 5º, 1721 y 1722 del Código Civil vigente del Estado, que establecen que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos y no está permitido que la cláusula penal exceda de la suerte principal, al contemplar la cláusula TERCERA una penalización que contraviene la prohibición antes mencionada, al exceder en su monto la cuantía de la suerte principal, resulta procedente la excepción que nos ocupa y **se declara nula** la cláusula penal prevista en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción de fecha quince de marzo de dos mil catorce, al ser éste el que sirve como base de la acción al haberse continuado el mismo, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/23, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo VIII diciembre de mil novecientos noventa y uno, de la materia civil, de la Octava Época, con número de registro 220949 que a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL. *El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende*

el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato.

En cambio la parte actora ha acreditado de manera fehaciente que: **A)** Que en el caso y términos de los artículos 2269 y 2354 fracción I del Código Civil en el Estado, existe un contrato escrito de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el quince de marzo de dos mil catorce, entre el actora ***** como arrendador y ***** como arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, número ciento cuatro, Los Pocitos, Aguascalientes, Aguascalientes; y el arrendatario se obligó a cubrir por ello inicialmente una renta mensual de tres mil novecientos pesos, para el segundo año la cantidad de cuatro mil doscientos pesos y para el tercer año la cantidad de cuatro mil quinientos pesos, las cuales serían pagaderas por mensualidades anticipadas a más tardar el día uno de cada mes, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia en el Estado; **B)** Que en dicho contrato fue voluntad de las partes pactar como término del mismo el treinta de abril de dos mil diecisiete, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 2354 fracción I, de Código Civil vigente en el Estado; **C)** Que la demanda fue presentada el día diez de mayo de dos mil diecisiete, es decir dentro del término de diez días, contados a partir del día siguiente al vencimiento del contrato basal, que ha fijado como prudente la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como así se advierte del criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte

de Justicia de la Nación, al emitir a resolver la contradicción de Tesis 50/99-PS, con número de Tesis 1ª./J.31/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, julio de dos mil uno, de la materia Civil de la Novena Época, con número de registro 189248, cuyo rubro es **"TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"**, que se ha transcrito en líneas que anteceden, que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio espacio y tiempo, que por tanto manifiesta su oposición a fin de que opere la tácita reconducción, a que se refiere el artículo 2358 del Código Civil vigente en el Estado; **D**, que el demandado continuó en la posición del inmueble hasta la presentación de la demanda.

Cobrando aplicación al caso el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.5o.C. J/77, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número cincuenta y cinco, julio de mil novecientos noventa y dos, de la materia civil, de la Octava Época, el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPOSICIÓN A TRAVÉS DE LA DEMANDA JUDICIAL. No es verdad que la oposición a que opere la tácita reconducción del contrato necesariamente deba hacerse saber al arrendatario en forma directa, ya que es bien sabido que uno de los medios idóneos para dar a conocer dicha voluntad, es precisamente la demanda de terminación del contrato; porque constituye un acto de oposición que destruye la presunción de la existencia del consentimiento tácito, que es el elemento indispensable de la susodicha reconducción. De ahí que, en el caso, el hecho de haberse notificado al inquilino la terminación del arrendamiento por medio de la demanda presentada ante la autoridad judicial, constituye una manifestación inequívoca de oposición a la presunción legal *juris tantum* de la reconducción, que de otra manera operaría; sin que sea obstáculo para lo anterior, la circunstancia de que la mencionada notificación haya sido

verificada excediéndose el término de los diez días determinados jurisprudencialmente, puesto que no sería justo para el actor, que habiendo promovido oportunamente le parara perjuicio la demora en la notificación, que de ninguna manera le es imputable, y que solamente es atribuible a una carga excesiva de trabajo en los juzgados.

En merito de lo anterior, **se declara terminado** el contrato de arrendamiento celebrado por *****, en su carácter de arrendador y el demandado *****, en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *****, al no haber operado la tácita reconducción en términos de lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente en el Estad.

Por ello, se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio en las condiciones en que se recibió salvo el deterioro normal de su uso, así como al corriente en el pago de adeudos por concepto de servicios que hubiere contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, los que serán regulados en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, desprendiéndose de autos que lo anterior ya se realizó, pues el veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, el demandado *****, manifestó haberlo desocupado, que a solicitud de la parte actora se instruyó al Ministro Ejecutor para poner en posesión de dicho inmueble a la actor indicado.

De igual forma, se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan, siendo desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete y hasta el día veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, fecha en que el demandado desocupó dicho inmueble, cada una a razón de **CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS**, lo anterior de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2323 del Código Civil en el Estado, reguladas que sean en ejecución de sentencia, lo anterior pues si bien la parte actora reclamó el incremento que como penalización pactaron las partes en el contrato

basal, dicha estipulación se ha considerado nula al violar lo dispuesto en el artículo 1722 del Código sustantivo de la materia, por los argumentos y disposiciones legales que se vierten al momento de resolver la última excepción invocada por el demandado, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia en la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedora la parte demandada, ésta debe cubrir a la actora los gastos y costas del juicio, por tanto, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor, 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 en el Estado.

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. Este juzgador es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. Se declara procedente la oposición formulada por el actor, de que no ha operado en el contrato basal la tácita reconducción, y por consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha quince de marzo de dos mil catorce y que se exhibió como base de la acción de conformidad con los artículos 2354 fracción I del Código Civil del Estado.

CUARTO. Se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio, lo que ya realizó como así se desprende de

las constancias que integran la presente causa.

QUINTO. Se condena a la demandada al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeuden, siendo desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete al veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, cada una a razón de **CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS**, al declararse nula la penalización pactada por las partes en el fundatorio de la acción.

SEXTO. Se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor del actor, regulados que sean en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos e 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 firma 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 publicó en lista de acuerdos de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho. Conste.

LSPDL/Miriam*