

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de mayo de dos mil dieciocho.-

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente ***** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente 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. . . "**, y estando citadas las partes para oír sentencia, se procede a dictar la misma siguiendo los lineamientos que indica la norma legal transcrita.-

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 en el principal 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 y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor *****
propio derecho en la vía civil de juicio único a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a).** *Para que las presentes se tenga por entregado el bien inmueble desde el mes de junio del año en curso para lo cual se anexan las llaves del local ubicado en la calle ***** número ***** colonia ***** en esta ciudad sin adeudo alguno por concepto de renta, servicios y mantenimiento; B).* *Para que se señale día y hora a efecto de que se de posesión del local comercial ubicado en la calle ***** número ***** colonia ***** propiedad del C.C. *****
tomando razón de los mismos; C).* *En caso de no comparecer a recibir el local se tenga por entregado total del mismo desde el mes de agosto de dos mil dieciséis; D).* *Para que en virtud de la rescisión del contrato de arrendamiento se cancele el cobro de rentas, servicios y mantenimiento; E).* *Para que el C.C. *****
haga la devolución de los meses de renta pagados por adelantados dejados en garantía y así mismo haga la devolución de la garantía señalada para daños, ya que el inmueble no reporta daño alguno, ni adeudo de servicio tal y como se acreditara en su momento; F).* *Para que se de por rescindido el contrato de arrendamiento del local ubicado en la calle ***** número*

**** colonia ***** en esta ciudad sin adeudo alguno por concepto de renta, servicios y mantenimiento y por ende terminado la obligación pactada en el contrato base de arrendamiento; **G**). Para que se condene al pago de los daños y perjuicios ocasionados al suscrito a razón de que desde el mes de junio por causas imputables al C.C. ***** el local objeto de arrendamiento no se puede utilizar para el objeto contratado; **H**). Para que se condene al pago de los gastos erogados para el funcionamiento del giro comercial con el cual se arrendo el inmueble objeto de arrendamiento los cuales se acreditaran en juicio; **h**). Se condene al pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del presente procedimiento”.- **Acción prevista por los artículos 2283 y 2293 del Código Civil vigente del Estado.-**

El demandado ** *** da contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y respecto a los hechos en que se fundan, desprendiéndose de su escrito de contestación de demanda que opone como única excepción aquella que hace consistir en que las partes del juicio de forma anterior ya tenían celebrado contrato de arrendamiento respecto al mismo inmueble y que por tanto, el actor ya tenía conocimiento sobre la situación de la luz.-**

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que: **"La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**- En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de su 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:**

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en los recibos de renta expedidos y firmados por *****, que constan de la foja ocho a la nueve de autos, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fueron objetados en forma legal, con las cuales se acredita que el actor realizó al demandado el pago de rentas correspondientes de noviembre de dos mil quince a mayo de dos mil dieciséis.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la SECRETARIA DE FINANZAS PÚBLICAS MUNICIPALES, mismo que corre agregado a los autos a foja cincuenta y tres de los autos, al cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la licencia ***** se encuentra a nombre de *****, está ubicada en calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****, autorizándose para el giro de cantina con nombre comercial "*****", la cual actualmente está activa, que el pago de la renovación del año dos mil dieciséis, se hizo el día treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis mediante el recibo oficial número ***** por la cantidad de CATORCE MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el recibo de pago ***** y la licencia de funcionamiento número

**** expedidos por la Secretaria de Finanzas Públicas, visibles a fojas quince y dieciséis de autos, a las cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues además de ser documentos públicos, su contenido se encuentra robustecido con el informe valorado en el párrafo anterior, con lo que se acredita que la licencia ***** se encuentra a nombre de *****, está ubicada en calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****, autorizándose para el giro de cantina con nombre comercial "****", que el pago de la renovación del año dos mil dieciséis, se hizo el día treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis mediante el recibo oficial número ***** por la cantidad de CATORCE MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS.-

DOCUMENTAL PÚBLICA y PRIVADA, consistentes respectivamente en los recibos de pago de energía eléctrica y servicio telefónico visibles a fojas diecisiete y dieciocho de autos, concediéndose a la primera de ellas pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con lo que se acredita cuál fue el historial de consumo del inmueble materia de este juicio, sin que la misma le beneficie para demostrar la multa que dice el actor fue impuesta por hacer mal uso de dicho servicio; en cuanto a la segunda documental mencionada, no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, pues la misma se trata de una documental privada al provenir de una Sociedad Anónima y su contenido no fue robustecido con algún elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, visible a fojas cincuenta y siete, sesenta y dos y sesenta y dos bis de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio según lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que se registró en el historial de facturación del Servicio de Energía eléctrica relativo al inmueble materia de este juicio, el consumo de CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS KILOWATT-HORAS, equivalentes a CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENA Y UN PESOS, pagado el día siete de marzo de dos mil diecisiete, que se generó un adeudo por OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS por concepto de cambio de modalidad de pago programado a solo energía por el periodo del dieciocho de mayo de dos mil dieciséis al siete de abril de dos mil diecisiete, el cual fue liquidado el siete de abril de dos mil diecisiete, por lo cual no hay adeudo ni convenio alguno, asimismo que el día dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, se llevó a cabo operativo encontrándose la anomalía en dicho servicio, conectado directo sin pasar por el equipo de medición, teniendo derivación en el tubo perforado causado por manipulación de instalación, sancionándose con una multa de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENA Y UN PESOS, la cual se pagó el día siete de marzo de dos mil diecisiete en una sola

emisión, de lo que se observa que la fecha en que fue liquidada la multa referida, fue posterior a la entrega del inmueble materia de este juicio al demandado.-

DOCUMENTAL, consistente en copia al carbón de la verificación realizada por personal de la Comisión Federal de Electricidad, agregada de la foja once a la catorce de autos, a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se encuentra plenamente robustecido con el informe valorado en el párrafo anterior, con la cual se acredita que el dieciocho de mayo de dos mil dieciséis se llevó a cabo una inspección en el inmueble materia del juicio, por parte de personal de la Comisión Federal de Electricidad, encontrándose anomalía consistente en que la caja se encontró directa sin pasar por el equipo de medición derivado en el tubo perforado.-

INSPECCIÓN OCULAR, en el inmueble ubicado en la calle ***** número *****, ***** en esta Ciudad, la que es de pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se hizo sobre objetos que no requieren de conocimientos técnicos especiales, con la que se acredita que en el inmueble ubicado en la calle ***** número *****, ***** en esta Ciudad, se encuentra el negocio llamado *****, el cual se encontró cerrado al público, sin embargo, se dio fe también que por fuera las condiciones físicas del inmueble son buenas, así también que cuenta con los servicios de energía

eléctrica porque se advierte del medidor instalado sobre la calle * ***** que dicho negocio tiene ese servicio; de igual manera respecto al servicio de agua potable se encuentra instalado el medidor sobre la calle *****; respecto al servicio de telefonía no fue posible dar fe que ese negocio cuenta con el servicio. De igual manera no fue posible dar fe quién está haciendo uso de dicho inmueble porque como quedó señalado se encontró cerrado el negocio. Asimismo se dio fe que las instalaciones que hace la Comisión Federal de Electricidad respecto a la tubería y a los medidores se localiza fuera del negocio ***** y sobre la calle ***** como quedó señalado con anterioridad, que por tanto, esta autoridad tiene elementos para determinar que dicho negocio volvió a estar en funcionamiento.-

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y ***** , de ahogada en audiencia de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los testigos son coincidentes en señalar la celebración del contrato base de la acción así como que el bar fue cerrado por falta de energía eléctrica.-

CONFESIONAL EXPRESA, que hace consistir en aquella que hace el demandado al aceptar la entrega del inmueble y no señala que haya realizado los trámites necesarios para levantar la suspensión del servicio de la luz para que el actor pudiera seguir haciendo uso del inmueble arrendado; sin embargo, dicha confesión no fue

realizada por el demandado, pues al contestar el hecho cinco de la demanda, refiere que es falso el que se le haya hecho saber de la anomalía que refiere el actor ni que le haya pedido cubrir el adeudo, por lo que suscitó explícita controversia respecto a tales hechos, prueba que se valora conforme a lo señalado por los artículos 228 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, razón por la cual no se le puede conceder valor probatorio alguno.-

Ambas partes ofrecieron en común:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento que se anexó al escrito inicial de demanda, mismo que obra de la foja cinco a la siete de autos, y respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ******, quien en audiencia del día uno de diciembre de dos mil diecisiete, reconoció el contenido y firma del contrato que tuvo a la vista; por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que el día uno de noviembre de dos mil quince, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble que es objeto de este juicio, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo y además en el citado contrato se establece que se entregó como depósito la cantidad de QUINCE MIL PESOS.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que beneficia 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. De igual forma la parte actora anexó diversos documentos a su escrito inicial de demanda, los que no fueron ofertados dentro del periodo concedido para ello, sin que sea obstáculo para valorarlos como elementos de convicción, pues al haberlos anexado a su escrito inicial de demanda, es clara su intención de que con tal carácter sean tomados en cuenta, procediéndose a su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el escrito que suscribe el Ingeniero *****, Agente Comercial de la Comisión Federal de Electricidad relativo a la notificación de ajuste número *****, de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, en donde se hace saber al demandado que el día dieciocho de mayo del mismo año se realizó una verificación en el equipo de medición instalado en su servicio de energía eléctrica, encontrándose la anomalía que en la misma se refiere, realizándose un cálculo de ajuste a su facturación por CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS KILOWATT-HORAS, que debieron facturarse dentro el periodo de consumo anormal por ochocientos veintiséis días comprendidos del doce de febrero de dos mil catorce al dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, arrojándose un

mont de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS, otorgando un plazo de tres días contados a partir del día siguiente a la recepción de dicho escrito para presentarse a la oficinas de la Comisión con la finalidad de cubrir el adeudo por dicho importe, escrito que fuera recibido el diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, según el sello de recepción que obra puesto en el mismo.-

DOCUMENTAL consistente en impresión simple de la consulta de ventas-saldos clientes visible a foja veintiuno de autos, la cual no se le concede valor probatorio alguno conforme a lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al tratarse de un documento simple, su contenido debió robustecerse con otro elemento de prueba para establecer la veracidad de su contenido y al no haberse aportado prueba alguna para tal efecto, no se le concede valor al mismo.-

PRESUNCIONAL la cual es favorable a ambas partes; a la actora la presunción que se deriva del hecho de que el adeudo generado por el consumo anormal de energía eléctrica comprende un periodo del doce de febrero de dos mil catorce al dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, por lo cual la primer fecha es anterior a la celebración del contrato base de la acción, sin que se haya demostrado que las partes celebraran otros contratos de arrendamiento, teniendo la carga de la prueba el demandado para justificarlos, según lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; asimismo

beneficia al actor la presunción humana que se deriva del hecho de que se entregó el inmueble arrendado al demandado el día uno de febrero de dos mil diecisiete y el pago de la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS por multa de la Comisión Federal de Electricidad se realizó el siete de marzo de dos mil diecisiete, además de que el negocio instalado en dicho inmueble sigue en función según se desprende de la inspección judicial, en consecuencia, se presume que el pago de la multa impuesta la hizo el demandado para poder seguir haciendo uso del negocio denominado *****. Por otra parte beneficia al demandado la presunción humana que se deriva de que el actor reclama el pago de la cantidad que erogó por el pago de la licencia comercial para el negocio instalado en el negocio materia de este juicio, sin embargo, al reconocer el actor que fue hasta el dieciocho de mayo de dos mil dieciséis que se cortó el servicio de energía eléctrica y que hasta esa fecha pudo usar el inmueble, es que también tenía obligación de hacer el pago de dicha licencia por su uso hasta el mes de mayo de dos mil dieciséis, al verse beneficiado con la misma; 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 ambas partes se les admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de su contraria, las cuales fueron declaradas desiertas según audiencia de fecha uno de diciembre de dos mil diecisiete, asimismo al demandado se le admitió la TESTIMONIAL a cargo de

**** y *****, la que tampoco fue desahogada por causas imputables a su oferente según se desprende de la audiencia señalada en líneas anteriores.-

VI. En mérito al alcance probatorio 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 en razón a lo siguiente:

Del escrito de contestación de demanda se desprende excepción en el sentido de que las partes de este juicio ya habían celebrado dos contratos anteriores al que es base de la acción, siendo el primero de ellos en el mes de noviembre de dos mil trece y que por lo tanto el actor sabía de la anomalía que refiere en su demanda, pues esta se generó durante la estadía del actor; excepción que esta autoridad declara **improcedente** toda vez que de conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el demandado tenía la carga de la prueba para justificar que las partes de este juicio tenían celebrados contratos de arrendamiento en forma anterior al contrato que es base de la acción, siendo que con las pruebas aportadas a la causa, no se demostró que las partes del juicio tuvieran celebrado un contrato de noviembre de dos mil trece y un segundo contrato del primero de noviembre de dos mil catorce y que éste haya sido renovado en noviembre de dos mil quince, por lo tanto no se demostró que la anomalía encontrada en el equipo de medición en el centro de carga del inmueble

materia de este juicio, haya sido generado y conocido por el actor durante su estadía en el inmueble ya citado.-

Ahora bien, se considera que el actor ha acreditado de manera fehaciente su acción en razón a lo siguiente:

El artículo 2283 fracción III y IV del Código Civil del Estado dispone: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: ... III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables; IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato..."-.

Del artículo antes transcrito se desprende que el arrendador se encuentra obligado a garantizar que el arrendatario pueda hacer uso del inmueble arrendado realizando todas las acciones necesarias para tal efecto.-

En el caso que nos ocupa, con las pruebas que fueron aportadas a la causa se demostró que las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento el día uno de noviembre de dos mil quince, el actor ***** en su carácter de arrendatario y el demandado ***** en su carácter de arrendador, en relación al local comercial denominado cantina de nombre *****, marcado con el número ***** de la calle ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una vigencia del uno de noviembre de dos mil quince al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, asimismo se obligó el arrendador a devolver el saldo a

favo del arrendatario (depósito) al terminar el arrendamiento, que es por la cantidad de QUINCE MIL PESOS; de igual forma el arrendatario entre otras cosas se obligó a pagar la anualidad de la licencia del local comercial antes mencionado.-

De igual forma quedó probado que el día dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, se realizó un operativo por parte de la Comisión Federal de Electricidad en el inmueble arrendado, encontrándose la anomalía en el servicio de energía eléctrica conectado directo sin pasar por el equipo de medición teniendo derivación en el tubo perforado causado por manipulación de instalación, habiéndose realizado un cálculo de ajuste a la facturación por CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS KILOWATT-HORAS que debieron facturarse dentro del periodo de consumo anormal por ochocientos veintiséis días comprendidos del doce de febrero de dos mil catorce al dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, arrojando un monto de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS por consumo de energía eléctrica no facturada ni pagada; en razón de lo anterior y toda vez que el demandado no acreditó que las partes de este juicio hubieran celebrado dos contratos de arrendamiento en años anteriores a la celebración del contrato base de la acción, es que se concluye que la anomalía que presentó el equipo de energía eléctrica del inmueble materia de este juicio, se dio con fecha anterior a la celebración del contrato fundatorio y que por ello el actor no tuvo conocimiento de dicha anomalía, más aún que en fecha posterior a la entrega del inmueble al demandado, se

nizo el pago de la multa impuesta por la citada anomalía, de lo que se llegó a concluir que dicho pago lo realizó el demandado para poder seguir haciendo uso del negocio instalado en el citado inmueble, sin que se haya demostrado que el demandado hiciera las acciones necesarias para que dicha multa fuera pagada antes de la entrega del inmueble y antes de que se instaurara la presente demanda para que el arrendatario pudiera seguir haciendo uso del citado negocio, dado que la demanda se presentó el uno de septiembre de dos mil dieciséis, la entrega del inmueble se realizó el uno de febrero de dos mil diecisiete y la multa fue pagada el siete de marzo de dos mil diecisiete, razón por la cual el arrendatario no cumplió con su obligación prevista en el artículo 2283 fracciones III y IV del Código Civil vigente del Estado relativa a no estorbar ni impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada y garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento especificado en el párrafo 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 aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el

contrato se estableció como obligación del arrendatario el no estorbar de manera alguna el uso del local comercial y a garantizar el uso o goce pacífico de la finca arrendada por todo el tiempo del contrato, lo cual fue pactada en la cláusula sexta del contrato basal además de que ello es obligación para el arrendador aún cuando no haya pacto expreso según el artículo 2283 del Código Civil del Estado, sin que la citada obligación se hubiera cumplido por el arrendador por las razones que ya han quedado expuestas anteriormente, por tanto, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción** celebrado entre las partes el día uno de noviembre de dos mil quince y como consecuencia de ello, **la parte actora deberá desocupar y entregar real y materialmente el inmueble motivo de este juicio al demandado**, entrega que fue realizada en el curso del presente juicio mediante diligencia de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete y que corre agregada a foja treinta y ocho de autos.-

Toda vez que el demandado hizo uso del inmueble hasta el día dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, siendo que en esa fecha ya no pudo seguir haciendo uso del inmueble para el objeto para el cual fue arrendado, por haberle sido suspendido el servicio de energía eléctrica por causa imputable al arrendador y en razón de que la renta estipulada por QUINCE MIL PESOS debía pagarse por adelantado el día primero de cada mes, quedando probado que el actor sí realizó el pago de la renta de mayo de dos mil dieciséis, sin que haya podido utilizarlo por la totalidad de los días que comprende el

mes de mayo por las razones antes indicadas, además de que quedó probado que el actor hizo el pago de la licencia comercial para que pudiera operar el negocio instalado en dicho inmueble, el día treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, por la cantidad de CATORCE MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS, **se condena al demandado a devolver al actor** la cantidad de **SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS** por concepto de **devolución proporcional por la renta pagada** y no poder hacer uso del inmueble por causas imputables al arrendador, cantidad que resulta de dividir QUINCE MIL PESOS que es el monto de la renta por un mes, entre treinta y uno, que es el número de días que tiene el mes de mayo, resultando que diario es una renta de CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON CHENTA Y SIETE CENTAVOS, multiplicados por los trece días del mes de mayo que el arrendatario ya no pudo hacer uso del inmueble por las razones ya indicadas, lo que da como resultado la cantidad a que ha sido condenado el demandado.-

De igual forma, **se condena al demandado** a devolver al actor la cantidad de **OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON DIECISIETE CENTAVOS**, por concepto de **devolución proporcional de la licencia comercial** pagada por el actor y no poder hacer uso del inmueble por causas imputables al arrendador, cantidad que resulta de dividir entre doce la cantidad de CATORCE MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS. que fue la que se pagó por dicho concepto y que resulta mensual MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS CON OCHO CENTAVOS, la que se multiplica

por siete que corresponden a los meses de junio a diciembre, lo que resulta *OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS*; asimismo, se divide MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS CON OCHO CENTAVOS entre treinta y un días que tiene el mes de mayo, que resulta TREINTA Y SIETE PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS diarios que a su vez se multiplica por los trece días que ya no pudo hacer uso del negocio el actor en el mes de mayo y resulta CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS a la que se le suma *OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS*, resultando la cantidad que por dicho concepto ha sido condenado el demandado, todo lo anterior con fundamento en los artículos 2302 y 2304 del Código Civil vigente del Estado, al señalar el primero de ellos que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato y el segundo numeral contempla que lo dispuesto en el artículo primero citado no es renunciable.-

Por otra parte, una vez que el demandado haga pago al actor de las condenas que se han hecho en contra de aquél en esta resolución, **el actor deberá entregar al demandado por conducto de este juzgado** la licencia comercial número 001258 que es visible a foja dieciséis en razón de que se ha condenado a este último a la devolución proporcional de la cantidad por el tiempo que

el actor ya no pudo seguir haciendo uso del negocio instalado en el inmueble arrendado.-

Toda vez que en la cláusula QUINTA numeral VI del contrato basal se estableció que el arrendatario depositó la cantidad de QUINCE MIL PESOS, como depósito y que la misma se devolvería al arrendatario al terminar el arrendamiento, en consecuencia, con fundamento en el artículo 2293 del Código Civil vigente en el Estado, **la parte demandada deberá devolver al actor dicho depósito, una vez que el actor cumpla con las obligaciones contraídas en esta resolución.-**

Se absuelve al demandado del pago de la garantía señalada para daños que reclama en el inciso e) del escrito inicial de demanda así como del pago de daños y perjuicios que reclama el actor en el inciso g) del citado escrito al referir que desde el mes de junio no puede utilizar el inmueble para el objeto contratado, desprendiéndose que sostiene que al no contar con luz y por ende con refrigeradores, no puede resguardar el producto que se vende en el mismo atendiendo a su giro (cantina), entretenimiento de clientes, teléfono, cámara de seguridad, refiriendo que tuvo una pérdida por CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS por concepto de cerveza, alimentos y suministros para el cliente, que hubo fuga de gas en el aire acondicionado con un costo de SEISCIENTOS PESOS, que tuvo que cubrir de manera semanal el salario de sus empleados por DOSCIENTOS PESOS diarios, dando hasta la fecha de demanda un pago sin ganancia de CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS, pérdidas mensuales de VEINTICINCO MIL PESOS por esta aclientado,

renta de servicio telefónico por OCHOCIENTOS PESOS, ello en razón de que garantía por daños no fue pactada como tal en el contrato basal, pues únicamente se pactó el depósito del cual ya ha sido condenado el demandado a su devolución al actor y en cuanto a los daños y perjuicios antes referidos, no fueron demostrados con las pruebas aportadas a la causa dado que los testigos que declararon por su parte no refirieron tales circunstancias, pues ni tan siquiera se les formuló pregunta alguna en tal sentido, aunado a que al recibo exhibido por el actor visible a foja diecisiete de autos que aparece expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. así como a la consulta de ventas-saldos clientes, visible a foja veintiuno de autos, no se les concedió valor probatorio alguno por las razones y fundamentos que se dieron en esta resolución al momento de su valoración, los que se tienen por producidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo, por lo tanto al no quedar justificadas las bases para que en su caso pudiera hacerse su condena y ser regulada en ejecución de sentencia, es que se absuelve al demandado de las prestaciones antes especificadas, tendiendo apoyo lo antes expuesto 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 DEMANDE.** Sobre el particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente 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, 170821, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Diciembre de 2007, Pág. 1437, Jurisprudencia (Civil).**-

En cuanto a los gastos y costas del juicio, se atiende a lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia de la entidad, de que la parte

perdosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, ante esto se considera perdidosas a ambas partes; al actor al no haber obtenido la devolución de una supuesta garantía pro daños ni tampoco demostró los daños y perjuicios que dice se le ocasionaron y que fueron reclamados en el inciso E) y G) del escrito inicial de demanda; al demandado al no haber justificado sus excepciones y haberse declarado la rescisión del contrato de arrendamiento basal por causas imputables a su parte y haber sido condenado a la devolución de diversas cantidades al actor; en consecuencia, **se condena a ambas partes al pago recíproco de gastos y costas del presente juicio** generados a favor de su contraria en la medida en que no procedieron sus pretensiones, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado, 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 donde ésta probó su acción y el demandado no justificó sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción celebrado entre las partes el día uno de noviembre de dos mil quince.-

CUARTO.- Como consecuencia de ello, la parte actora deberá desocupar y entregar *real y materialmente* el inmueble motivo de este juicio al demandado, entrega que fue realizada en el curso del presente juicio mediante diligencia de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete.-

QUINTO.- Se condena al demandado a devolver al actor la cantidad de SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS por concepto de devolución proporcional por la renta pagada y no poder hacer uso del inmueble por causas imputables al arrendador.-

SEXTO.- Se condena al demandado a devolver al actor la cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON DIECISIETE CENTAVOS, por concepto de devolución proporcional de la licencia comercial pagada por el actor y no poder hacer uso del inmueble por causas imputables al arrendador.-

SÉPTIMO.- Una vez que el demandado haga pago al actor de las condenas que se han hecho en contra de aquél en esta resolución, el actor deberá entregar al demandado por conducto de este juzgado la licencia comercial número 001258 que es visible a foja dieciséis.-

OCTAVO.- La parte demandada deberá devolver al actor la cantidad de QUINCE MIL PESOS por concepto de depósito, una vez que el actor cumpla con las obligaciones contraídas en esta resolución.-

NOVENO.- Se absuelve al demandado del pago de la garantía señalada para daños que reclama en el inciso e) del escrito inicial de demanda así como del pago de daños y perjuicios que reclama el actor en el inciso g) del citado escrito que fueron especificados en el último considerando de esta resolución, por las razones y fundamentos dados en el mismo.-

DÉCIMO.- Se condena a ambas partes al pago recíproco de gastos y costas del presente juicio generados a favor de su contraria en la medida en que no procedieron sus pretensiones, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- 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

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha treinta de mayo de dos mil dieciocho.-
Conste.

*L'ECGH/dspa**