

Aguascalientes, Aguascalientes, treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 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 por sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra

aplicación al caso dado que se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

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

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“1.- La declaración judicial de rescisión del contrato de arrendamiento que celebramos con fecha catorce de marzo del dos mil diecisiete, por el incumplimiento y por falta oportuna de pago de rentas, respecto de LOS DOS 2 LOCALES COMERCIALES Y COCHERA QUE CUENTA EL INMUEBLE materia de la litis ubicado en la calle *****,”*

XXXXXXXXXX

a. Como consecuencia de la rescisión, la desocupación y entrega del inmueble objeto del arrendamiento. b. El pago de las rentas

vencidas y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega que me haga el demandado del inmueble que le di en arrendamiento; II. Para que se condene al pago de los gastos originados por concepto de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado como se estipulo en la clausula décima segunda del contrato de arrendamiento base de la acción y que se obligo el ahora demandado a cubrir hasta la entrega del inmueble arrendado; III. El pago de la renta a partir del CATORCE (14) DE ABRIL DEL AÑO 2017 según lo estipulado en la clausula primera y tercera del contrato base de la acción, ya que dejó de pagar la renta de los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del año 2017; y que hasta la fecha lo sigue ocupando sin pago alguno, siendo el caso que hasta el mes de Septiembre se adeuda \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.); IV. La entrega y desocupación del local arrendado, por no haber cumplido el arrendatario con las condiciones estipulados en el contrato de arrendamiento, como lo establece la clausula primera, segunda y tercera del documento base de la acción; V. Por el pago de la pena convencional de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 mn.), por el simple retardo de la entrega, del inmueble arrendado, como se especifica en el apartado de declaraciones inciso g). VI. Por el pago de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 mn.), mensuales por concepto de la renta a partir del día 14 de septiembre del año 2107, por no entregar el inmueble y seguir en el mismo especificado en el apartado de declaraciones inciso g). Más los que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble y la terminación de este juicio; VII.- Por el pago de daños y perjuicios originados por el incumplimiento del contrato;

VIII. Para que mediante sentencia firme se condene al demandado al pago de interés al tipo legal sobre el monto de la cantidad que se adeuda por los conceptos antes señalados, a partir de la fecha en que el demandado cayó en mora, hasta la total solución de dicho procedimiento. IX. Para que mediante sentencia judicial, se condene al demandado a cubrir al suscrito los gastos y costas procesales que tenga que erogar, con motivo de la tramitación del presente juicio, ya que por su culpa me veo en la imperiosa necesidad de incoar la presente acción en su contra."Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.-** La de Pago; **3.-** La de Plus Petitio; y **4.-** La derivada del artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, al considerar que aplica la tácita reconducción a que se refiere dicho precepto legal.

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de las prestaciones reclamadas y excepciones invocadas, más para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, es unicamente la parte

actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que se anexo a la demanda y obra de la foja ocho a la trece de esta causa, a la cual se le otorga pleno valor en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado, además su contenido se encuentra demostrado con la **CONFESION EXPRESA** que vierte el demandado en su contestación de demanda, al aceptar como ciertos los puntos primero, tercero, cuarto y parcialmente el quinto y el sexto de la demanda, aceptando con esto el haber celebrado el Contrato de arrendamiento a que se refiere la documental antes valorada; documental con la cual se acredita que el catorce de marzo de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento, ***** como arrendador y de la otra parte ***** en calidad de arrendatario, respecto de los locales comerciales y cochera con que cuenta el inmueble marcado con el numero setecientos uno de la Calle Cañad Grande del Fraccionamiento Ojocaliente III sección del Municipio de Aguascalientes, habiéndose estipulado como renta la cantidad de mil quinientos pesos mensuales y sujetos a los demás términos y condiciones que refleja la documental en

comento y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

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

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

Se aclara que a la parte actora también le fueron admitidas las siguientes pruebas: la **CONFESIONAL DE POSICIONES** y **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** , así como testimonial consistente en el dicho de RENE GUADALUPE MARTINEZ GONZALEZ y JOSE ROBERTO ALAN CARDONA

ESTRADA, las cuales no se desahogaron por causa imputable a la parte oferente al no haber comparecido a la audiencia de desahogo de pruebas y no haber solicitado lo conducente, lo que reflejo un desinterés de su parte para el desahogo de las mismas, según se desprende del acta de audiencia de fecha veintidós de los corrientes.

VII.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y el demandado probó en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente la excepción planteada por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La excepción de pago sustentada en el argumento de que su parte ha cumplido mes con mes con el pago de las rentas estipuladas en el contrato base de la acción; excepción que resulta improcedente, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, corresponde al demandado acreditar el pago de las rentas y no obstante

esto no aporta prueba alguna para justificar lo anterior, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432. Tercera Sala Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

La excepción de Plus Petitio sustentada en el argumento de que la parte actora pretende prestaciones sobre las cuales no tiene derecho, buscando obtener un lucro excesivo y no previsto ni pactado en el fundatorio de la acción, señalando además que lo manifestado en el inciso g) del apartado de declaraciones resulta oscuro e impreciso; excepción que resulta improcedente, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfecciona un contrato mediante el consentimiento de quienes lo celebran, estos quedan obligados en la manera y términos que aparezca que quisieron hacerlo, por lo que observando esto y considerando que la parte actora demanda la rescisión del Contrato basal y entrega del inmueble objeto del mismo, por la falta de pagos de rentas y como consecuencia el pago de las mismas con el incremento a partir del vencimiento del Contrato, al pago de la pena convencional, así como daños y perjuicios, lo que desde luego esta sustentado en lo estipulado en el Contrato, de donde deriva lo improcedente de la excepción.

La derivada del artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, que se refiere a la tácita reconducción de un contrato de arrendamiento; excepción que si bien

cobran la aplicación al caso por darse la hipótesis a que se refiere el precepto en cita, ya que el Contrato basal se celebró el catorce de marzo de dos mil diecisiete por un término de seis meses, el cual concluyó el catorce de septiembre del mencionado año y no obstante esto el arrendatario continuó con el uso y goce del inmueble, por lo que operó la tácita reconducción, con la salvedad de que ante esta situación el arrendatario se obligó a pagar una renta de dos mil quinientos pesos, más esto resulta irrelevante respecto a la acción de rescisión del Contrato basal prevista en el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, la cual se funda precisamente en la falta de pago de las rentas a que se obligó la arrendataria, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **"TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA QUE OPERE ES INNECESARIO QUE EL ARRENDATARIO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** El artículo 2360 del Código Civil del Estado de Baja California sólo prevé como requisitos para que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, su vencimiento y la falta de oposición del arrendador, que el inquilino continúe en el uso y goce del inmueble arrendado, de manera que es innecesario que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas, pues tal requisito, establecido en el artículo 2359 del citado ordenamiento legal, resulta aplicable tratándose de la prórroga pero no de la tácita reconducción, ya que son figuras previstas y reguladas en disposiciones legales diversas con consecuencias jurídicas también diferentes. *Época:*

Novena Época. Registro: 177428. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 59/2005. Página: 238.” Lo que aplica al caso, dado que el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado al igual que la norma interpretada en el criterio anterior, solo exige como requisitos para que opere la tácita reconducción en un contrato de Arrendamiento, el vencimiento del Contrato y la falta de oposición del arrendador a que el inquilino continúe en el uso y goce del inmueble arrendado.

Y por cuanto a la Falta de Acción y de Derecho, que también se sustenta en el cumplimiento cabal que se ha dado a la obligación del pago de las rentas, la cual resulta infundada, pues como ya se ha establecido el demandado no aportó prueba alguna para justificar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas generadas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el ocho de noviembre del mencionado año; en cambio con las pruebas desahogadas la parte actora ha acreditado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A) .-** Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el catorce de marzo de dos mil diecisiete por ***** como arrendadora e ***** en calidad de arrendatario, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o goce

temporal de dos locales comerciales y cochera del inmueble marcado con el numero setecientos uno de la Calle Cañada grande del Fraccionamiento Ojocaliente III sección de esta Ciudad de Aguascalientes y el demandado ***** se obligó a pagar una renta mensual de MIL QUINIENTOS PESOS, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B).**- Que el arrendatario dejó de cubrir las rentas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el ocho de noviembre del mencionado año, por tanto, se da la causa de rescisión prevista en la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado, de donde deriva lo infundado de la excepción de Falta de Acción que invoca el demandado.

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

arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, por ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega de los dos locales comerciales y cochera que se ubican en el inmueble marcado con el número setecientos uno de la Calle Cañada grande del Fraccionamiento Ojocaliente III sección de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y libre de adeudos por concepto de servicios de energía eléctrica y agua potable, lo que deberá realizar dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 2314 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado al pago de las rentas a que se obligó en el Contrato base de la acción, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularán en ejecución de sentencia en la medida siguiente:

a).- De la correspondiente al quince de abril de dos mil diecisiete y hasta el catorce de septiembre del mencionado año, a razón de mil quinientos pesos cada una; y del quince de septiembre de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del Contrato, a razón de dos mil quinientos pesos, pues así fue estipulado en el Contrato basal.

En cuanto a los daños y perjuicios, así como

intereses que se reclaman en los incisos VII y VIII del proemio de la demanda, se considera que la parte actora no precisa en qué consiste los daños exigidos y por cuanto a los perjuicios puede considerarse que estos corresponden a los intereses reclamados, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1975 y 1980 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que el que dejare de cumplir una obligación se hará responsable de los daños y perjuicios, entendiéndose por lo último la privación de cualquier ganancia lícita, que se hubiese cumplido la obligación pudo obtener el acreedor, por lo que en observancia a esto, se condena al demandado al pago de intereses sobre las rentas insolutas, a razón del nueve por ciento anual y que se cuantificaran en ejecución de sentencia sobre cada una de las rentas adeudadas y a partir del día siguiente en que debieron cubrirse, en apego a lo previsto por los artículos supra citados y 2266 del Código antes invocado.

No procede condenar a la parte demandada, al pago de la pena convencional que se le reclama en observancia a lo siguiente: ciertamente en el Contrato basal, capítulo de declaraciones por parte del arrendatario e inciso g) del mismo, este manifiesta su conformidad en pagar una pena convencional de tres mil pesos por el caso de no entregar el inmueble al término del plazo estipulado

para ello; primeramente porque la pena convencional no

emana de un acuerdo de voluntades, pues es una manifestación unilateral por parte del arrendatario y en segundo lugar, al considerar la conducta pasiva asumida por el arrendador de no oponerse al uso y disfrute del inmueble objeto de dicho Contrato por parte del arrendatario, lo que se traduce en una conformidad tácita de su parte de continuar con la relación contractual, generando con esto que operara la tácita reconducción por cuanto al mismo y ante esto se considera que no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 1725 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que ambas partes resultan perdidosas, se condena a las mismas a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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

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

SEGUNDO.- Que el demandado ***** justificó en parte sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, de los dos locales comerciales y cochera con que cuenta el inmueble ubicado en la Calle Cañada Grande número setecientos uno del Fraccionamiento Ojocaliente III sección de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y libre de adeudos por concepto de Energía Eléctrica y Agua Potable, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, entrega que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

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

QUINTO.- Asimismo se condena al demandado

***** al pago de intereses sobre las rentas insolutas, los

que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

SEXTO.- Se absuelve al demandado del pago de la pena convencional que se le reclama.

SEPTIMO.- Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, en la misma de que no fueron acogidas sus pretensiones.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARÍA

JUEZ

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

L'APM/Shr*