

Aguascalientes, Aguascalientes, dieciséis de enero de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2019 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 contratos 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.- El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A).- Por la rescisión de tres contratos de arrendamiento que tengo celebrado con la C. *****, con carácter de arrendataria, y por haber faltado al pago de las pensiones rentísticas del primer contrato correspondientes al día 4 de Diciembre del Dos mil dieciséis por la cantidad de \$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) y de todo el año 2017 comprendido doce meses por la cantidad de \$1,850.00 (UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), y todo el año 2018 comprendiendo doce meses por la cantidad de \$1,950.00 (UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/10 M.N.), y por último los meses enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2019, cada uno por la cantidad de \$2,050.00 (DOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), más las que se sigan*

venciendo a razón de que se pacto en el primer contrato de arrendamiento que celebramos, el día 4 de Enero del dos mil catorce, haciendo mención que de acuerdo al contrato que celebramos los incrementos de cada año lo serian del 10% por cada año como se demuestran en los talones de pago y únicamente se le aumento \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.), el cual se le realizo a la Arrendataria hasta que incurrió en mora, así mismo como se estipulo en la cláusula décima sexta del Contrato de Arrendamiento que se anexa al presente escrito como los recibos de pago que realizo la Arrendataria, el cual empezó el día 4 de Enero del dos mil catorce, de cada habitación, el ubicado en la Av., ***** del Fraccionamiento y/o Colonia *****; con un cobro de rentas por la cantidad de \$1,550.00 (UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) y esto se refiere a la casa únicamente y no a los locales comerciales que tiene la casa habitación con el domicilio en la Av. ***** con número ***** de la Colonia y/o Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, del cual como se desprende del Contrato de Arrendamiento, B).- Por la rescisión del segundo contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la C. *****; con carácter de arrendataria, por haber faltado al pago de las pensiones rentísticas correspondientes al día 14 de Noviembre y 14 Diciembre del Dos mil Dieciséis por la cantidad de \$1,600.00 (UN MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y de todo el año 2017, comprendiendo doce meses por la cantidad de \$1,700.00 (UN MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL), y todo el año 2018, comprendiendo doce meses por la cantidad de \$1,800.00 (UN MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y por último los meses enero, febrero, marzo, abril y marzo, 2019, cada uno por la cantidad de \$1,900.00 (UN MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), más las que se sigan venciendo a razón de que se pacto en el Segundo contrato de arrendamiento que celebramos, el día 14 de Enero del Dos mil Catorce, del local comercial de calle Av. ***** ***** interior ***** del Fraccionamiento y/o Colonia *****; haciendo

mención que de acuerdo al contrato que celebramos los incrementos de cada año lo aumento \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.), el cual se le realizo a la arrendataria hasta que incurrió en mora, así mismo como se estipulo en la cláusula décima sexta del Contrato de Arrendamiento que se anexa al presente escrito como los recibos de pago que realizo la Arrendataria, el cual empezó con el cobro de rentas por la cantidad de \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y esto se refiere al local comercial en el domicilio en la Av. ***** con número ***** interior ***** de la Colonia y/o Fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes, del cual como se desprende del Contrato de Arrendamiento; C).- Por la rescisión del tercer contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la C. ***** con carácter de arrendataria, por haber faltado al pago de las pensiones rentísticas correspondientes al día 24 de Noviembre y Diciembre del Dos mil Dieciséis por la cantidad de \$1,600.00 (UN MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL) y de todo el año 2017, comprendiendo en doce meses por la cantidad de \$1,700.00 (UN MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y todo el año 2018, comprendiendo doce meses por la cantidad de \$1,800.00 (UN MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por último los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo del 2019, cada uno por la cantidad de \$1,900.00 (UN MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), más las que se sigan venciendo a razón de que se pacto en el tercer contrato de arrendamiento que celebramos, el día 24 de Agosto del Dos mil Catorce, por el local comercial el ubicado en la Av. ***** 205 interior A, del Fraccionamiento y/o Colonia ***** , haciendo mención que de acuerdo al contrato que celebramos los incrementos de cada año lo sería del 10% por cada año como se demuestran en los talones de pago que realizo la Arrendataria hasta que incurrió en mora, así mismo como se estipulo en la cláusula décima sexta del Contrato de Arrendamiento que se anexa al presente escrito como los recibos de pago que realizo la

Arrendataria, el cual empezó con el cobro de rentas por la cantidad de \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y esto se refiere al local comercial en el domicilio en la Av. ***** con número ***** interior ***** de la Colonia y/o Fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes, del cual como se desprende del Contrato de Arrendamiento; D).- Para que en consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada a entregarme, el inmueble y locales comerciales ubicado en, Av. ***** con número ***** y sus interiores ***** y ***** del Fraccionamiento y/o ***** de esta Ciudad de Aguascalientes debidamente desocupado libre de todo adeudo por concepto de agua y energía eléctrica hasta el día en que me haga entrega del inmueble que le fue arrendado, en forma real y material, y se anexa al presente escrito recibo del agua con un adeudo hasta el día cuatro de diciembre del dos mil dieciocho por la cantidad de \$24,451.00 (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.), y de lo que yo vaya generando hasta que me haga entrega real y material de los bienes inmuebles ya mencionados libres de todo adeudo; E).- Para que se condene a la demandada al pago de la cantidad de \$57,600.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de las rentas del primer contrato que dejo de pagar la demandada a partir del mes del 4 Diciembre del dos mil dieciséis, hasta la fecha, más las que se sigan causando y que la demandada ha dejado de pagar hasta el último día en que haga entrega del inmueble arrendado a su favor, en su negativa de abstenerse a cumplir cabalmente el pago de las mismas en los días 14 de cada mes y que hasta la fecha dejo de pagarlas, sin motivo justificado; F).- Para que se condene a la demandada al pago de la cantidad de \$54,700.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de las rentas del segundo contrato que dejo de pagar la demandada a partir del mes del 14 Diciembre del dos mil dieciséis, hasta la fecha, más las que se sigan causando y que la demanda ha dejado de pagar

hasta el último día en que haga entrega del inmueble arrendado a su favor, en su negativa de abstenerse a cumplir cabalmente el pago de las mismas en los días 14 de cada mes y que hasta la fecha dejó de pagarlas, sin motivo justificado; F).- Para que se condene a la demandada al pago de la cantidad de \$54,700.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de las rentas del segundo contrato que dejó de pagar la demandada a partir del mes del 14 Diciembre del dos mil dieciséis, hasta la fecha, más las que se sigan causando y que la demandada ha dejado de pagar hasta el último día en que haga entrega del inmueble arrendado a su favor, en su negativa de abstenerse a cumplir cabalmente el pago de las mismas en los días 14 de cada mes y que hasta la fecha dejó de pagarlas, sin motivo justificado; G).- Para que se condene a la demandada al pago de la cantidad de \$54,700.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de las rentas del tercer contrato que dejó de pagar la demandada a partir del mes del 24 Noviembre del dos mil dieciséis, el último día en que haga entrega del inmueble arrendado a su favor, en su negativa de abstenerse a cumplir cabalmente el pago de las mismas en los días 14 de cada mes y que hasta la fecha dejó de pagarlas, sin motivo justificado dando como resultado la cantidad de adeudo de los tres contratos que se realizó con la hoy demandada la cantidad de rentas vencidas la cantidad de \$167 00.00 (CIENTO SESENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), tomando en consideración que no se toma en cuenta los adeudos de servicios de los bienes muebles; H).- Para que se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios por el deterioro que le haya causado al bien inmueble ubicado en Av. ***** con número ***** sus interiores locales comerciales ***** y ***** del Fraccionamiento y/o Colonia ***** de esta ciudad de Aguascalientes los cuales de existir deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia; I).- Para que se condene a la demandada al pago de los gastos y costas judiciales que se originen a mi

parte, por motivo de la tramitación de este Juicio, que por su culpa me veo precisado a promover en su contra, a la negativa de pagarme puntualmente la renta del inmueble ubicado en Av. ***** con número ***** y de los interiores ***** y ***** del mismo número del Fraccionamiento y/o Colonia ***** de esta ciudad de Aguascalientes.” Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** 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 excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Oscuridad en la demanda; y **2.-** La de Improcedencia de la Acción.

Toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda. Para decidir sobre la excepción en comento, se extraen de la contestación de demanda los argumentos en que se sustenta la misma, sustentándose la excepción en que la demanda no se señalaron circunstancia de modo, tiempo y lugar; invocando además, que tanto en el hecho uno como en el dos de la demanda se habla de tres

Contratos de arrendamiento y ahí mismo se aducen supuestos retrasos en los pagos, lo que los hace complejos y difíciles de contestar. Excepción que a juicio de esta Autoridad resulta improcedente, pues la parte actora en los hechos de la demanda establece con toda claridad la fecha en que se celebró cada uno de los contratos base de la acción, los inmuebles que fueron objeto de ellos y la renta que se estipuló en cada contrato, que si bien en los puntos de hechos de la demanda a que se hace referencia la excepciónante, se observa que la parte actora en el primero de ellos hace una narrativa de cómo se fueron dando los Contratos, la renta estipulada para cada uno de ellos y que se ha incumplido con el pago de la misma, mientras que en el segundo punto de hechos reitera cual fue el monto de la renta para cada contrato y el incremento anual de la misma, lo que genera falta de claridad en la redacción, esto no ha impedido que la demandada pueda dar contestación y esto se confirma de lo que expone en su escrito de contestación de demanda, en donde se refiere a cada uno de los contratos y expone los argumentos de defensa que estima pertinentes, aduciendo que procede la prórroga por cuanto a los dos primeros contratos y que el tercero aún no se encuentra vencido, aunado a que no se pactó incremento sobre la renta, de donde deriva lo improcedente de la excepción en comento en razón que la forma de exponer los hechos de la demanda no le ha impedido dar contestación a la demanda y por tanto, no se le deja en estado de indefensión.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: **"El**

actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.". En observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas, de donde se obtiene como controversia lo siguiente:

Que no se pacto incrementar las rentas en cien pesos cada año, que la renta correspondiente al Contrato de fecha cuatro de enero de dos mil catorce se pagaría en el domicilio del arrendador, sin indicarse el domicilio de este; por cuanto a las rentas de los otros dos Contratos, se pagarían en los locales materia de arrendamiento; siendo falso que se incurriera en mora en cuanto al pago de la renta, ya que en múltiples ocasiones el arrendador no llegaba los días acordados a cobrar la renta y en la mayoría de las veces que se le entregaba la renta no daba el recibo correspondiente, aunado a que dejó de pasar a cobrar la renta y no ser cierto que se requiriera por el pago de la misma; señalándose también que los Contratos del cuatro y catorce de enero de dos mil catorce se han prorrogado por tiempo indeterminado y que dado esto debió notificársele judicialmente la intención del arrendador de dar por terminados dichos Contratos, y el de fecha de catorce de agosto de dos mil catorce aun no llega a su término. Con sujeción a esta controversia, es únicamente la parte actora quien ofreció pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada *****, quien al desahogar aquellas que por

escritos se le formularon y que previamente se calificaron de legales, por cuanto a los hechos controvertidos aceptó como cierto: **el haberse estipulado respecto a cada Contrato que la renta se incrementaría anualmente en cien pesos y además que a la celebración de los Contratos los inmuebles le fueron entregados en buen estado de uso, funcionando y al corriente en el pago de los servicios de agua y luz, que a la fecha existe adeudo sobre el servicio del agua** (posiciones tercera, cuarta y quinta); confesional anterior, a la cual se le otorga pleno valor de conformidad con lo que disponen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

No pasa desapercibido que la absolvente también contesto en sentido afirmativo las posiciones comprendidas de la uno a la tercera del pliego de posiciones, más las mismas se desestiman en observancia a lo que disponen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que las pruebas podrán versar sobre hechos controvertidos y que no tendrán valor alguno aquellas que sean contrarias a esto.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en los recibos de agua expedidos por VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES MÉXICO, S.A. DE C.V., respecto a la cuenta número ***** e informe rendido por el Gerente Jurídico de dicha persona moral, las cuales obran a fojas doce, cuarenta y cinco y cincuenta y siete de esta causa, por encontrarse adminiculadas en la confesión expresa que vierte la demandada al absolver posiciones y aceptar que los inmuebles objeto de los Contratos de arrendamiento

reportan adeudo por consumo de agua, a las documentales en análisis se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; **documentales con las cuales se acredita que para el veinte de julio de dos mil diecinueve, los inmuebles objeto de los Contratos de Arrendamiento reportan un adeudo por consumo de agua potable de SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON DOS CENTAVOS.**

Las **DOCUMENTALES** relativas a los talones de recibos de pagos de rentas, que se anexaron a la demanda y obran de la foja catorce a la veinticuatro de este asunto, documentales a las cuales **no se les concede ningún valor** en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido y esto no obstante de que la demandada resulta tercero respecto a los actos jurídicos que se conignan en las mismas.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, la cual se hizo consistir en el rendido por COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD y visto a fojas cincuenta y tres de esta causa, mismo que **prueba en contra del oferente** en observancia a lo que dispone el artículo 345 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, **al desprenderse del mismo que el servicio número ***** correspondiente al domicilio ubicado en Avenida de la ***** número ***** guión ***** de la Colonia ***** de esta ciudad, se encuentra dado de bajo, sin que se indique que reporte adeudo alguno.**

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a los Contratos de Arrendamiento que se anexaron a la demanda y obran agregados a los autos de las fojas siete a la once de esta causa, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada, a quien en audiencia de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve se les tuvo por ratificando el contenido de los Contratos señalados y por reconociendo como suyas las firmas que los calzan, por lo que dado esto y en observancia a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental en análisis se le otorga pleno valor y con la cual acredita de manera fehaciente: Que en efecto las partes de este juicio celebraron **tres Contratos** de Arrendamiento, ***** en calidad de arrendador y ***** como arrendataria, **el primero llevado a cabo el cuatro de enero de dos mil catorce** según lo confiesan así las partes y lo que se corrobora al establecerse _____ como temporalidad del mismo el de cinco años y como fecha de terminación el cuatro de enero de dos mil diecinueve, siendo su objeto el inmueble marcado con el número dos mil quinientos tres de la Avenida de la ***** , Colonia ***** de esta Ciudad, pactándose como renta la cantidad de MIL

QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MENSUALES; **el segundo Contrato lo celebraron el catorce de enero de dos mil catorce,** respecto al local marcado con el número ***** letra "*****" de la Avenida de la ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad, estipulándose como renta la cantidad de mil cuatrocientos pesos y una vigencia de cinco años; **y el tercer contrato en fecha veinticuatro de agosto de dos mil catorce,** sobre el local ubicado en Avenida de la ***** número dos mil quinientos tres letra "*****" de la Colonia ***** de esta Ciudad, pactándose como renta la cantidad de MIL CUATROCIENTOS PESOS y como temporalidad del mismo el de cinco años; **sujetos dichos contratos a los demás términos y condiciones que se desprenden de las documentales valoradas.**

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que se hizo consistir en la que vierte la demandada en su escrito de contestación de demanda, por cuanto a la celebración de los tres contratos de arrendamiento base de la acción, el inmueble objeto a cada uno de ellos, monto de la renta que se estipuló en cada Contrato, que la temporalidad de cada Contrato sería de cinco años (**hechos primero tercer párrafo, hecho dos penúltimo y último párrafo, hecho tres primer párrafo, hechos cuatro, seis, nueve diez**); confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **PRESUNCIONAL**, la cual resulta desfavorable a la parte actora y esencialmente la humana, que surge de lo estipulado en los contratos base de la acción respecto al

lugar de pago de las rentas, **indicándose en el contrato de fecha cuatro de enero de dos mil catorce que se pagarían en el domicilio del arrendador y no se señala este domicilio,** mientras que **en los otros dos contratos se estipuló que se cubrirían en el local objeto de cada uno de ellos,** de donde surge presunción grave de que si el arrendador iba a cobrar las rentas al domicilio donde se ubican los locales dados en arrendamiento, también lo hacía para el pago de la renta del inmueble objeto del contrato celebrado el cuatro de enero de dos mil catorce, **pues resulta contrario a toda lógica jurídica que si el arrendador iba a cobrar las rentas del catorce y veinticuatro de cada mes,** que no aprovechara para cobrar la renta del día cuatro o bien que la parte demandada fuera al domicilio del arrendador únicamente a pagar la renta de esa fecha, si el arrendador de todos modos iba ir a cobrar las otras rentas, lo que justifica el comentario de la demandada de que el arrendador iba a cobrar la renta después de la fecha estipulada; 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.

Y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta desfavorable a la parte actora, pues independientemente del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y lo precisado en los mismos, no arrojan elementos suficientes para establecer que le asista derecho a la parte accionante por cuanto a la acción ejercitada, al

no aportar pruebas para justificar que previo a la acción que hizo valer requiriera a la demandada por el pago de las rentas adeudadas, dado que la prueba CONFESIONAL DE POSICIONES en nada le favoreció en ese sentido y la prueba TESTIMONIAL que le fue admitida no se desahogó.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción y la demandada si justificó en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

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

La de **Oscuridad en la demanda**, la cual ya fue analizada y resuelta en el cuarto considerando de esta sentencia, declarándose improcedente la misma.

Invoca además la demandada, la excepción de **Prorroga** en cuanto a los Contratos de arrendamiento celebrados el cuatro y catorce de enero de dos mil catorce. Pues bien, de acuerdo a lo que manifiesta la parte demandada al plantear la excepción en comento, es en si la prórroga de los Contratos por haber operado la tácita reconducción a que se refiere el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado; ciertamente, la norma sustantiva mencionada señala que "*Si después de terminado el plazo por*

el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin 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;...". Dado lo anterior y considerando que la temporalidad de los contratos de arrendamiento base de la acción se convino en cinco años, luego entonces en los celebrados el cuatro y catorce de enero de dos mil catorce, concluyó el tres y trece de enero de dos mil diecinueve y si la demanda se presentó el veintinueve de mayo del mencionado año, por tanto, operó la tácita reconducción respecto a los mismos y se prorrogaron por tiempo indeterminado al darse la hipótesis a que se refiere el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, más esto resulta irrelevante, en razón de que se dado que se ejercita la acción de rescisión de los señalados contratos y prevista en el artículo 2360 fracción I del código antes invocado, sustentada en la falta de pago de las rentas estipuladas en los contratos.

Señala la demandada, que no existe incumplimiento de su parte por cuanto al pago de las rentas, dado que las mismas se cubrirían en los locales objeto de los contratos de arrendamiento, siendo que el arrendador no siempre pasaba los días convenidos y cuando lo hacía no entregaba los recibos del pago, además de que dejó de pasar a cobrarlas y no la ha requerido extrajudicialmente respecto al pago de las mismas; argumento que se estima fundado, en mérito de lo siguiente:

-De acuerdo a lo que dispone el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa; en el caso en análisis, se tiene que respecto a los contratos de arrendamiento base de la acción, celebrados el catorce de enero y veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, el pago de las rentas se efectuaría en el inmueble dado en arrendamiento, según se desprende así de la cláusula quinta de cada uno de los Contratos; y por cuanto al Contrato de arrendamiento que confiesan las partes se celebró el cuatro de enero de dos mil catorce, se ha probado con el razonamiento que se vierte en la prueba presuncional, que independientemente de haberse estipulado que el pago de la rentas por cuanto al mismo se efectuaría en el domicilio del arrendador, este se efectuaba también en dos locales comerciales objeto de los otros dos Contratos de Arrendamiento.

- Así las cosas y considerando que la parte actora no justificó, que requiriera a la demandada por el pago de las rentas adeudadas en los locales comerciales ubicados en Avenida de la ***** número ***** letras "*****" y "*****", Colonia ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, consecuentemente resulta fundado el argumento de que no incurrió en mora de conformidad con lo que establece el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial:

PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. La procedencia de la acción de rescisión

de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor- acreedor al comprador- deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio, es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor- acreedor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador- deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditó que éste se hubiera negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa, con apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en ese supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión por mora. *Registro: 196969. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C. J/4. Página: 1021.*

Dado lo anterior, ha lugar a determinar que no le asiste derecho a la parte actora para demandar la Rescisión de los contratos de Arrendamiento base de la acción, por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 2500 fracción I del Código Civil vigente del Estado, toda vez que en el caso no basta el acreditar la existencia de los Contratos y la obligación de pagar las rentas que se estipularon en los mismos, pues el haberse demostrado que el pago de las rentas se realizaría en el domicilio ubicado en Avenida de la ***** número ***** letras "*****" y "*****" de la Colonia ***** de esta Ciudad de Aguascalientes y no demostrar la parte accionante que previo al ejercicio de su acción requiriera a la demandada por el pago de las rentas, da sustento para sostener que la arrendataria no incurrió en mora, consecuentemente no procede declarar rescindidos los contrato de Arrendamiento base de la acción, como consecuencia tampoco proceden las demás prestaciones que se reclaman.

En cuanto a las costas del juicio, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, el cual dispone que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces si la parte actora resulta perdidosa, es de condenársele y se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 353, 369,

370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que el actor no probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada justifico en parte sus excepciones.

TERCERO.- No procede declarar rescindidos los Contratos de Arrendamiento base de la acción, como tampoco condenar a la demandada al pago de las demás prestaciones que se le reclaman, dado que estas y la acción mencionada se sustentan en el incumplimiento por cuanto al pago de las rentas estipuladas en dichos contratos y sin que se demostrara que la demandada incurriera en mora respecto al pago de las rentas reclamadas.

CUARTO.- Se condena a la parte actora a cubrir a su contraria los gastos y costas de juicio.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Shr*