



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecisiete de mayo dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0428/2019**, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió ********* en contra de ********* (arrendataria) y ********* (fiador) y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio atento a lo establecido por el artículo 142 fracción II del Código Procesal Civil, el cual establece que es Juez competente aquel que sea señalado en el contrato, siendo que las partes se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Aguascalientes en la cláusula décima segunda del contrato basal, de donde deriva la competencia de éste juzgador.

III.- La vía única civil se declara **procedente** toda vez que las acciones intentadas no se encuentran sujetas a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, la actora ***** compareció a demandar a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- *Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido el contrato de arrendamiento de fecha 1° de enero del año 2017 , mediante el cual la suscrita dio en arrendamiento a ***** en calidad de arrendataria y a ***** como fiador, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** Por las razones que se exponen en los hechos de esta demanda.*

b).- *Para que se condene a los demandados a la desocupación y hacerme entrega del inmueble materia del arrendamiento, en las mismas condiciones físicas en que les fue entregado y recibieron a la firma del contrato de arrendamiento.*

c).- *Para que se condene a los demandados a pagarme la cantidad de \$24,000.00 (veinticuatro mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de rentas adeudadas y devengadas correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo del 2019, a razón \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 m.n.) cada una y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble materia del arrendamiento.*

d).- *Para que se condene a la parte demandada a pagar los intereses legales moratorios, mismos intereses que deberán cuantificarse a partir de la fecha en que la parte demandada se constituyó en mora y hasta la fecha en que ocurra la total desocupación del inmueble materia del arrendamiento.*

e).- *Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a pagarme la cantidad de dinero que resulte por consumo de agua potable y energía eléctrica, conceptos que se cuantificarán en ejecución de sentencia.*

f).- *Para que se condene a los demandados a pagarme el Impuesto al Valor Agregado respecto a todas y cada una de las rentas que se encuentran insolutas a partir de la fecha en que se*



haya incurrido en mora y hasta que cubra el total del pago de las rentas reclamadas.

g).- Para que se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio que por su culpa me veo obligado a promover.”

Por su parte, los demandados *********, mediante escrito presentado en fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, que consta a fojas de la ciento cuatro a la ciento ocho de los autos.

Haciéndose constar, que lo señalado por las partes en la demanda y su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los términos anteriores quedó fijada la litis planteada en el presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 de nuestro Código Procesal Civil.

V.- Ahora bien, previo al estudio de la acción principal intentada por ********* en contra de ********* y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede al análisis de las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada en el principal, esto debido a que dicho numeral contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de dichas excepciones, porque de ser procedente alguna de ellas, este juzgador estaría imposibilitado de entrar al estudio y análisis del fondo del negocio, dejando a salvo los derechos de la parte actora, o en su caso contrario, decidir sobre la presente controversia,

absolviendo o condenando a la parte demandada según la valoración de las pruebas aportadas.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, los demandados opusieron la excepción de falta de legitimación activa y de personalidad contenidas en el artículo 1º fracciones I y III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, las que en esencia hace consistir, en que la actora carece de capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, además de que no tiene la existencia del derecho de cobrar rentas que reclama y mucho menos tiene el derecho de rescindir el contrato de arrendamiento, por los siguientes motivos: a). Que la actora no es propietaria del inmueble ya que le pertenece a la ***** que tampoco acredita estar autorizada para haber contratado en nombre de la dueña; b). Que quien estaría legitimado sería el albacea de la sucesión; c). Que los demandados nunca firmaron el contrato con ***** sino que lo firmaron con la señora ***** poco antes de que falleciera, que se firmó por dos años y vencía a principios de enero de dos mil diecinueve; y d). El contrato que exhibe no corresponde con el local que arrendaron, que la actora reclama las rentas del local *****.

Esta excepción es infundada, por lo siguiente:

Primero se puntualiza, que la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona.

Lo anterior se obtiene de la tesis consultable en el Registro digital: 248443, Instancia: Tribunales Colegiados de



Circuito, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 199-204, Sexta Parte, página 99, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

"LEGITIMACION "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

En el presente caso, contrario a lo que argumentan los demandados, la actora sí tiene legitimación en la causa para demandar en los términos que lo hace, toda vez con el documento privado que obra foja seis y siete de los autos y que merece eficacia probatoria plena conforme al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de encontrarse adminiculado con el dicho del testigo ***** se advierte con claridad, que en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción firmó como arrendadora del inmueble

motivo del juicio la actora ***** lo cual la legitima para demandar en los términos que lo hace.

Además, conforme al artículo 2269 del Código Civil del Estado, hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, de tal suerte que las acciones que derivan de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer solo se requiere ser titular de los derechos que ampara el contrato de arrendamiento, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiere otorgado facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Registro digital: 186067, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C.43 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Septiembre, de 2002, página 1332, Tipo: Aislada, que es del rubro y texto siguiente:

”ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.”

Por lo anterior, es inconcuso que la actora sí tiene legitimación en la causa para demandar.

Con respecto a la falta de personalidad, también es infundada la excepción, atendiendo a que la excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según la doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclame, y



por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho de la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito.

Luego entonces, si en el caso estudio, la actora compareció por su propio derecho y no como apoderada de persona alguna, es evidente que no se actualiza el supuesto de la excepción que se analiza.

Sirve de apoyo la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 192975, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/178, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Noviembre de 1999, página 910, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCIÓN. La excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclame y, por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho a la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito.”

Así como la tesis consultable en el Registro digital: 256546, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 37, Sexta Parte, página 49, Tipo: Aislada, que es del siguiente rubro y texto:

“PERSONALIDAD EN EL ACTOR O EN SU REPRESENTANTE, EXCEPCION DE FALTA DE, Y DEFENSA DE LEGITIMACION ACTIVA EN EL MISMO ACTOR. SUS DIFERENCIAS. La excepción de falta de personalidad en el actor consiste en carecer éste de la capacidad y calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que comparece su representante. La distinción entre la excepción de falta de personalidad y la falta de legitimación activa en el actor radica en el sentido y alcance que la doctrina ha dado a las expresiones de "legitimatío ad causam" y "legitimatío ad processum". La primera, o sea, la legitimación en la causa, con relación al actor, corresponde a la identidad de la persona a quien la ley concede el derecho subjetivo que se ejercita a través

de la acción que se deduce ante los tribunales con la persona que deduce dicha acción. En cambio, la segunda, o sea, la legitimación en el proceso, se refiere a la capacidad o a la calidad de obrar de la persona que comparece al juicio. Por tanto, cuando el demandado niega que el actor sea el titular del derecho subjetivo que ejercita, lo que está oponiendo es la defensa de sine actione agis o carencia de derecho, la cual debe resolverse en la sentencia que decide sobre el fondo de la litis; y cuando el demandado ataca la personalidad del actor por sufrir de incapacidad natural o legal, artículo 450 del Código Civil o porque su representante legal o convencional carece de la genuina representación para comparecer en juicio, lo que está oponiendo es la excepción de falta de personalidad en el actor o en su representante.”

Por lo demás que alegan los demandados, son cuestiones de fondo que en su oportunidad se habrán de analizar.

VI.- Enseguida, se procede a entrar al estudio de la **acción rescisoria** intentada en la vía principal por***** en contra de ***** resultando lo siguiente:

La actora, ofreció y se le admitió la prueba confesional a cargo de la demandada ***** desahogada en audiencia del primero de septiembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento treinta y seis de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio; no obstante, en nada le beneficia a la parte actora toda vez que la demandada no reconoció ningún hecho.

Se invoca la tesis consultable en el Registro digital: 184931, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Laboral, Tesis: IV.3o.T.122 L, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Febrero de 2003, página 1033, Tipo: Aislada, que es el texto y rubro siguiente:

“CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA. No es lógico ni jurídico establecer que la prueba confesional ofrecida por la parte actora, en la que se declaró fictamente confesos a los absolventes dada su incomparecencia, carezca de valor probatorio bajo el argumento de que se encuentra en contradicción con diversa prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del actor, en la



que haya contestado "no es cierto" a las posiciones formuladas, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia."

También ofreció y se le admitió la prueba confesional a cargo del demandado ***** desahogada en audiencia del primero de septiembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento treinta y siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio; no obstante, en nada le beneficia a la parte actora toda vez que el demandado no reconoció ningún hecho.

Ofreció, la documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento que obra a foja seis y siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, se encuentra adminiculada con la declaración del testigo ***** , quien al producir contestación a la pregunta segunda de las del oferente señaló, que conoce a la actora desde el primero de enero de dos mil diecisiete, toda vez que ese día se celebró un contrato de arrendamiento, ella como arrendataria y la señora ***** como arrendadora del inmueble ubicado en el número ***** , lo que sabe porque fue él quien elaboró el contrato e inclusive fungió como testigo, por lo que al dicho del testigo de referencia se le concede eficacia probatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En consecuencia, al encontrarse adminiculada la documental privada con el testimonio de ***** , es dable concluir que el contrato de arrendamiento tiene eficacia probatoria plena en beneficio de la parte actora, y con dicho

medio de convicción se acredita que las partes del juicio, el día primero de enero de dos mil diecisiete celebraron un contrato de arrendamiento, la actora, en su carácter de arrendadora y los demandados de arrendataria y fiador, respecto del inmueble ubicado en el número ***** se estipuló que el precio del arrendamiento es la cantidad seis mil pesos más IVA mensuales pagaderos por adelantado el día primero de cada mes en el domicilio del arrendador ubicado en la calle ***** se acordó que el término del arrendamiento es de veinticuatro meses forzoso para ambas partes y que si por cualquier causa el arrendatario sigue ocupando la finca después de ese término sin celebrar nuevo contrato por escrito el precio contenido de la renta sería de ocho mil pesos más IVA mensuales a partir del primer día posterior al vencimiento; se indicó, que la finca arrendada se destinaría a una farmacia naturista; las partes acordaron, que el pago puntual y oportuno del servicio de energía eléctrica y agua potable, sería a cargo del arrendatario y obligatorio entregar los recibos pagados a su fecha de vencimiento a fin de que no cause recargos al arrendador; se acordó, que el arrendatario recibe la finca en buen estado, con instalaciones eléctricas y sanitarias completas como puertas, chapas, ventanas, así como motobomba eléctrica y cisterna para servicio de agua.

Ofreció, la prueba testimonial, consistente en el dicho de ***** desahogada en audiencia del cinco de abril de dos mil veintiuno, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, por virtud de que, los testigos fueron claros, precisos y coincidentes al señalar que conocen a la actora; que conocen el inmueble motivo de arrendamiento; que hubo un cambio en el inmueble ya que le cambiaron el número exterior, antes era el ***** y ahora que le pusieron el ***** Sirve de apoyo legal la jurisprudencia firme con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de



Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Respecto a lo que señaló el testigo ***** a la pregunta segunda de las del oferente, a su declaración se le concede valor probatorio conforme al artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que sin bien se trata en este punto de un testigo singular, no obstante, se encuentra adminiculado con el original del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción; en efecto, el testigo señaló, que conoce a la actora desde el primero de enero de dos mil diecisiete, toda vez que ese día celebró contrato de arrendamiento, ella como arrendataria y la señora ***** como arrendadora del inmueble ubicado en el número ***** lo que dijo saber porque fue quien elaboró el contrato y sirvió como testigo.

Así, aun cuando una de las reglas que rigen la valoración de la prueba testimonial, es la atinente a que un solo testigo hace prueba plena, cuando ambas partes convienen en pasar por su dicho, la ausencia de este requisito, sólo implica que no alcance el nivel máximo de eficacia que pueda tener tal elemento de convicción, esto es, el de prueba plena; empero, no debe acarrear como consecuencia privarla de todo valor, pues de acuerdo con los métodos interpretativos aludidos, el juzgador, en ejercicio de su prudente arbitrio, puede y debe otorgar un valor de eficacia inferior al dicho de un testigo singular, como es el de

simple presunción; máxime que de haber sido la intención del legislador local, privar de toda eficacia probatoria al dicho de un solo testigo, es indudable que expresamente así lo hubiera preceptuado en el artículo 350 in fine o en algún otro.

Lo anterior se obtiene, la tesis consultable en el Registro digital: 166053, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: III.2o.C.166 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Octubre de 2009, página 1652, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

“TESTIGO SINGULAR. SU DECLARACIÓN PUEDE TENER VALOR PRESUNTIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De la interpretación literal y sistemática de los artículos 411, 412 y 418, todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se infiere que dicha legislación emplea un sistema mixto para la valoración de la prueba testimonial, pues mientras que, por una parte, dispone que aquélla quedará al prudente arbitrio del juzgador, por otra, señala que este último deberá tomar en cuenta ciertas reglas. De igual forma, puede advertirse que, el legislador dio prioridad al arbitrio judicial, pues facultó al Juez para apartarse de las referidas reglas, al decidir un asunto, con la condición de fundar y motivar cuidadosamente esta parte de su sentencia. Así, aun cuando una de las reglas que rigen la valoración de la prueba testimonial, es la atinente a que un solo testigo hace prueba plena, cuando ambas partes convienen en pasar por su dicho, la ausencia de este requisito, sólo implica que no alcance el nivel máximo de eficacia que pueda tener tal elemento de convicción, esto es, el de prueba plena; empero, no debe acarrear como consecuencia privarla de todo valor, pues de acuerdo con los métodos interpretativos aludidos, el juzgador, en ejercicio de su prudente arbitrio, puede y debe otorgar un valor de eficacia inferior al dicho de un testigo singular, como es el de simple presunción; máxime que de haber sido la intención del legislador local, privar de toda eficacia probatoria al dicho de un solo testigo, es indudable que expresamente así lo hubiera preceptuado en el artículo 412 in fine o en algún otro.”

La actora ofreció, la prueba presuncional en su doble aspecto de legal y humana, a la cual se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero en nada le beneficia para demostrar la acción de rescisión de contrato de arrendamiento.

Por su parte, la demandada ofreció la prueba documental pública, consistente en el acta de defunción que obra a foja ciento diez de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida



por un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita, que ***** falleció el veintisiete de febrero de dos mil diecisiete.

Ofreció, la documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, que obra a fojas ciento veinte y ciento veintiuno de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que el predio ubicado en la calle ***** aparece a nombre de *****

Ofreció, la documental pública, consistente en la licencia de funcionamiento expedida por la Secretaria de Finanzas del Municipio de Aguascalientes que obra a foja treinta y dos de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la cual se desprende que se establece que el negocio es “***** ”, titular “***** ”, con domicilio “***** Inspección Judicial realizada en el inmueble ubicado en la ***** , a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en la misma se dio fe y se hizo constar que el inmueble consta de dos plantes; que toda vez que la inspección versa única y exclusivamente respecto del inmueble ubicado en el ***** , se dio fe que en el citado número únicamente se encuentra un local comercial con la denominación ***** que sin embargo, viendo de frente, se da fe que sobre el inmueble motivo de inspección, en la planta se encuentra una construcción tipo departamento, con el cual se encuentra igualmente construido sobre el local marcado con el ***** con la denominación ***** , departamento que

aparentemente une a ambos locales; se dio fe que efectivamente el local comercial que se encuentra al lado izquierdo del inmueble motivo de inspección, viendo de frente, se encuentra marcado con el número *****, según la placa adherida a él; se dio fe que entre el local que tiene como denominación Farmacia del ***** y una puerta de madera en color café se encuentra una placa con el número quinientos tres.

Finalmente, la parte demandada ofreció la prueba presuncional, en su doble aspecto de legal y humana e instrumental de actuaciones, las cuales se valoran conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician parcialmente a la parte demandada.

Ahora bien, los artículos 1949, 1950, 1953, 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil del Estado disponen:

“Artículo 1949.- *El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.*

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda”.

“Artículo 1950.- *El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa”.*

“Artículo 1953.- *Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.*

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”

“Artículo 2269.- *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria.”



“Artículo 2270.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.”

“Artículo 2296.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos.”

“Artículo 2298.- La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario.”

“Artículo 2323.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.”

“Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:

IV.- Por rescisión.”

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

“Artículo 2360.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325.”

Tal como se desprende de la documental privada analizada, toda vez que las partes en la cláusula segunda del contrato fundatorio, pactaron que el monto de la renta se pagaría por adelantado el día primero de cada mes en el domicilio ubicado en la ***** que es precisamente el inmueble motivo de arrendamiento; corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de acreditar que efectivamente el requerimiento para el pago de las rentas se llevó a cabo, lo anterior en términos de lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y sin que al efecto se hubiera demostrado tal requerimiento con las pruebas que al efecto fueron desahogadas.

En consecuencia a lo anterior, resulta insuficiente para decretar la procedencia de la acción de rescisión incoada, el que se afirme el incumplimiento de pago de pensiones rentísticas mensuales, ya que si bien, conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, sin embargo, en aquellos casos en que se pacta que las pensiones

rentísticas se paguen en el mismo inmueble dado en arrendamiento; el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción, y no es suficiente, junto a la existencia de ésta para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria, sino que se exige un elemento más para la procedencia de dicha acción, el requerimiento que haga el arrendador al deudor para que sea válida, pues de omitirse demostrar tal requerimiento, resulta obvio que la parte demandada se encontraba en imposibilidad fáctica de cumplir con la obligación de referencia, de ahí que no pudo incurrir en mora.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la tesis Jurisprudencial VII.2o.C. J/10, Tesis: VII.2o.C. J/10, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. VIII, octubre de 1998, página: 965, registro: 195456, cuyo epígrafe y texto son:

"ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS, ACCIÓN DE, EL ARRENDADOR DEBE PONER EN MORA AL ARRENDATARIO ACUDIENDO A SU DOMICILIO O DESPACHO A COBRARLAS, COMO REQUISITO PARA LA PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).-

Del análisis de lo establecido por los artículos 2385 y 2360 del Código Civil local, relativos a que, para que se produzcan en contra del arrendatario los efectos de la mora, debe ser requerido de pago por el arrendador, a que la renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario y a que la cláusula en contrario se tendrá por no puesta, permite concluir que el pago que debe hacer el arrendatario está indefectiblemente supeditado a que el arrendador acuda a la finca locada a cobrar las rentas debidas, lo que hace que mientras ello no ocurra y dé base a que pueda el arrendatario cumplir con su obligación de pagar, éste no incurre en la mora, esto es, en el retardo injustificado de cumplir la obligación y, por ende, carece de la propia acción judicial de pago el arrendador".

De igual forma se invoca, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 171850, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 37/2003, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto de 2007, página 5, Tipo: Jurisprudencia, que la letra dice:

"ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003). Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la



obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.

Por todo lo anterior, deviene en improcedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, así como las prestaciones inherentes a ella.

En este orden de ideas, lo improcedente de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, **nada impide que se proceda al análisis de la acción de pago de rentas aún y cuando haya omitido requerir previo al presente negocio las pensiones rentísticas adeudadas**, puesto que es independiente de la rescisión, aunado a que la misma ciertamente fue reclamada por la actora.

Para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 226 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

A lo señalado con antelación, es aplicable la Jurisprudencia por contradicción emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, número 1ª, /J.66/2001, Tesis: 1a./J. 66/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, t. XXIV, noviembre de 2006, página: 102, registro: 173953, bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCION DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE SE ACREDITE QUE EL

ARRENDATARIO SE CONSTITUYO EN MORA.- *La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente a que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación de arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende, si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que estas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.”*

Como se dijo anteriormente, la existencia de la obligación contractual quedó demostrada con la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero del dos mil diecisiete, en el cual efectivamente, las partes pactaron el monto del pago de las pensiones rentísticas mensuales.

De esta suerte, le corresponde a la parte demandada demostrar que ha cumplido con el pago de la totalidad de las rentas de conformidad con los artículos 1933 y 2296 del Código Civil, circunstancia que se omitió acreditar en autos, conforme a las reglas que regulan la prueba, les correspondía demostrar el cumplimiento; y por ende **éste juzgador, encuentra procedente la acción de pago de rentas.**

Apoya la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis: VI.2o.28 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t, III, marzo de 1996, página: 982, registro: 203017, cuyo epígrafe y texto son:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.

VII.- Procediéndose ahora, con el estudio de las excepciones opuestas por los demandados *********, siendo estas las siguientes:

Excepción y defensa basada en que el objeto materia de



contrato no corresponde con la realidad; la cual hace consistir que la actora reclama el supuesto arrendamiento del local comercial ubicado en la calle ***** que sin embargo, el local del que son arrendatarios es el ubicado en la ***** , que tal hecho se puede constatar con la licencia de funcionamiento expedida por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, la cual obra en autos .

La excepción es infundada, por virtud de que en contra de lo que afirma la parte demandada, del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción se advierte claramente, que en la cláusula primera se estableció que la actora daba en arrendamiento el local comercial ubicado en el número ***** , medio de convicción al cual se le concedió eficacia demostrativa conforme al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Aunado, a que el testigo ***** , al dar respuesta a la pregunta segunda de las del oferente señaló que el inmueble que se dio en arrendamiento es el ubicado en el número ***** , lo que sabe porque fue quien elaboró el contrato y fungió como testigo.

Sin que pase inadvertido, que en audiencia del uno de septiembre del dos mil veinte, se desahogó la prueba de inspección judicial y se advierte la existencia del local comercial con la denominación “***** ubicada en el número ***** Finalmente, a foja ciento veinte y ciento veintiuno de los autos, consta el certificado de libertad o existencia de gravámenes en el que se precisa la ubicación del predio y que lo es en la calle ***** Sin que al efecto la parte demandada hubiese demostrado la existencia de un diverso contrato de arrendamiento del que se desprenda un número diverso al que se obtiene del fundatorio de la acción.

Exepción basada en el artículo 2280 del Código Civil del Estado, que la hizo consistir en qué términos del último

contrato celebrado con la señora ***** a finales de enero de dos mil diecinueve, siguieron ocupando el local, y operó la tácita reconducción comprendida en el artículo 2358 del Código Civil del Estado, ya que no hubo oposición de ninguna de las partes, pero el problema que se suscitó fue que la dueña la señora ***** ya había fallecido y alguno de sus herederos iban a cobrar la renta, cada uno por su lado, que nadie quería extenderles el recibo de arrendamiento ni justificaron que tenían la personalidad para recibir el pago.

Que se presentó con ellos ***** y que les recomendó que se esperaran a que les notificaran judicialmente a quien debían entregar el pago. ***** Esta excepción es infundada, por virtud de que, los demandados en forma alguna demostraron que el contrato de arrendamiento lo efectuaron con diversa persona de la actora, esto es, con ***** a finales de enero de dos mil diecinueve; por el contrario, la actora demostró la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre ella y los demandados, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Los demandados también argumentan que el contrato lo celebraron con ***** y que corresponde a un local diverso al reclamado; lo cual en forma alguna demostraron.

Por lo anterior, son infundadas y por ende improcedentes las defensas y excepciones opuestas por los demandados.

VIII.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil.

Se declara que la actora ***** , **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, sin embargo, **resultó procedente la acción de pago de rentas**, mientras que los demandados ***** , omitieron acreditar sus excepciones.

Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el primero de enero de dos mil



diecisiete, entre la actora ********* en su calidad de arrendadora, *********, como arrendataria y fiador respectivamente, respecto del local comercial ubicado en la calle ********* y como consecuencia de lo anterior deviene en improcedente la prestación reclamada en el inciso **b)**, del proemio de demanda, por ser consecuentes a la rescisión.

Se condena a los demandados ********* al pago de las rentas generadas respecto de los meses de **enero a marzo del dos mil diecinueve**, por la cantidad de **\$24,000.00 (veinticuatro mil pesos 00/100 m. n.)**. cada una a razón de **\$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 m.n.)** mensuales, más que se sigan generando hasta que cause estado la presente resolución, de conformidad en la cláusula tercera del basal, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados *********, al pago de los intereses moratorios a razón del **treinta y siete por ciento anual -tres punto cero ocho por ciento mensual-**, respecto de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del **siete de noviembre de dos mil diecinueve -fecha de los emplazamientos practicados en autos-**, y hasta el pago total de lo adeudado, más el Impuesto al Valor Agregado a razón de la tasa aplicable, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia

Lo anterior es así, atendiendo a que el artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

"Artículo 226.- Los efectos del emplazamiento son:

...IV.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado..."

En consecuencia de lo anterior, resulta ser la única fecha cierta de incumplimiento de la parte demandada, por lo cual, dichos intereses se generan a partir del emplazamiento practicado dentro del presente negocio.

Aunado a lo anterior, los artículos 1965 segundo párrafo y 2266 del Código Civil vigente en el Estado, disponen:

"Artículo 1965.-

... Los intereses que se estipulen en cualquier operación, o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de éste Código".

"Artículo 2266.- *El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor del interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa de interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo".*

Sirve de apoyo legal la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 167574, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 14/2009, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Abril de 2009, página 82, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). *Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado."*

Se absuelve a los demandados *********, del pago de los adeudos, por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica, que reclama la actora en el inciso e) del capítulo de prestaciones de su escrito de demanda, ya que **al declararse improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado entre la actora y la parte demandada,



como consecuencia devienen en improcedentes las prestaciones reclamadas, por ser consecuentes a la rescisión que no quedó demostrada, además de que en autos se omitió acreditar la existencia de algún adeudo por esos conceptos.

Atendiendo a que éste juzgador acogió parcialmente las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena a los demandados *********, al pago a la actora de los gastos y costas respecto de las prestaciones que fueron procedentes.

De igual forma, con fundamento en el artículo antes citado, se condena a la actora a pagar a los demandados los gastos y costas respecto de las prestaciones que se declararon improcedentes.

Lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía única civil por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero. Se declara que la actora *********, **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, sin embargo, **resultó procedente la acción de pago de rentas**, mientras que los demandados *********, omitieron acreditar sus excepciones.

Cuarto. Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el primero de enero de dos mil diecisiete, entre la actora ********* en su calidad de arrendadora, *********, como arrendataria y fiador respectivamente, respecto del local comercial ubicado en la calle ********* y como consecuencia de lo anterior deviene en improcedente la prestación reclamada en el inciso **b)**, del proemio de demanda, por ser consecuentes a la rescisión.

Quinto. Se condena a los demandados ********* al pago de las rentas generadas respecto de los meses de **enero a marzo del dos mil diecinueve**, por la cantidad de **\$24,000.00 (veinticuatro mil pesos 00/100 m. n.)**. cada una a razón de **\$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 m.n.)** mensuales, más que se sigan generando hasta que cause estado la presente resolución, de conformidad en la cláusula tercera del basal, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena a los demandados *********, al pago de los intereses moratorios a razón del **treinta y siete por ciento anual -tres punto cero ocho por ciento mensual-**, respecto de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del **siete de noviembre de dos mil diecinueve -fecha de los emplazamientos practicados en autos-**, y hasta el pago total de lo



adeudado, más el Impuesto al Valor Agregado a razón de la tasa aplicable, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo. Se absuelve a los demandados *********, del pago de los adeudos, por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica, que reclama la actora en el inciso **e)** del capítulo de prestaciones de su escrito de demanda.

Octavo. Se condena a los demandados *********, al pago a la actora de los gastos y costas respecto de las prestaciones que fueron procedentes.

Lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Noveno. Se condena a la actora a pagar a los demandados los gastos y costas respecto de las prestaciones que se declararon improcedentes.

Lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Décimo. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Décimo Primero.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la

versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo segundo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Fabiola Morales Romo, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Fabiola Morales Romo
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Fabiola Morales Romo, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **dieciocho de mayo dos mil veintiuno**. Conste.- L'HHR/mazg.-

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0428/2019**, dictada en fecha **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **cincuenta y tres** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.