

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **catorce de abril de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió ***, en calidad de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de ***, en contra de ***, así como la acción reconvencional incoada por *** en contra de ***, 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 ***, por conducto de su Apoderada General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración ____, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A).- Para que por sentencia firme se declare rescindido y legalmente terminado, el Contrato de Arrendamiento celebrado el 10 de Febrero del 2018 entre mi poderdante *** como arrendadora, y la **SRA. *** como Arrendataria y el SR. *** como Fiador Solidario**; respecto del local comercial ubicado en ***.

B).- Para que por sentencia firme se condene solidariamente a los demandados, al pago de las rentas a partir del 1 de Marzo del 2019, a razón de **\$5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, más los intereses moratorios pactados en la Cláusula Décima Inciso a) del contrato, a razón del 5% mensual sobre el importe de cada renta insoluta, y las que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble arrendado, en los términos del artículo 2300 del Código Civil vigente en el Estado.

C).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados, a entregar real y materialmente desocupado el inmueble arrendado, con todas sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias completas y en buen estado, así como sus herrajes, puertas, ventanas y cristales en las condiciones de uso recibidas, de conformidad con lo pactado en la Cláusula Sexta Apartado B inciso e) del contrato, salvo el deterioro normal por el uso contratado, según los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente en el Estado.

D).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados, a entregar el inmueble arrendado, sin adeudos por concepto de agua potable, energía eléctrica, telefonía, servicios de internet, cable y cualquier otro, entregando los documentos justificativos del pago, y la baja de los contratos respectivos que

hubiere hecho a su nombre. Ello de conformidad a lo pactado en la Cláusula Sexta Apartado B inciso c) del contrato celebrado.

E).- *Para que por sentencia firme, se condene a los demandados al pago de la Pena Convencional pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción en la Cláusula Décima inciso b), y que corresponde al 20% del valor de la renta mensual del local arrendado, a partir del incumplimiento imputable a su parte.*

F).- *Para que por sentencia firme, se condene a los demandados solidariamente al pago de los Gastos y Costas que con motivo del presente juicio me veo precisado a promover, en los términos del artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado”.*

Por su parte, los demandados ***, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante el escrito presentado en fecha doce de junio de dos mil diecinueve –fojas de la treinta y uno a la treinta y siete-, en donde niegan que a la parte actora le asista derecho alguno para reclamar las prestaciones que pretende, toda vez que no se actualizó causal alguna para que opere la rescisión del contrato fundatorio de la acción, atendiendo a que por causas imputables a la propia parte actora, no se estuvieron cubriendo algunas de las rentas, pues se negaban a recibirlas sin razón.

Aunado a lo anterior, afirman que recibieron el inmueble en malas condiciones, por lo que ellos tuvieron que acondicionarlo, debiéndose tomar en cuenta las mejoras que se le hicieron al mismo.

En ese sentido, opusieron como excepciones y defensas de su parte la de **falta de personalidad** –*declarada infundada e improcedente mediante la sentencia interlocutoria de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte (fojas de la ciento cuarenta y cuatro a la ciento cincuenta y uno)*-, la de **falta de acción y derecho**, la de **oscuridad en la demanda**, la de

cumplimiento de pago, así como todas y cada una de las que se desprendan del escrito de contestación a la demanda.

Por otro lado, **reconvinieron** a su contraria por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a) En términos de lo dispuesto por los artículos 2283 fracciones I y VII, 2284, y 2287, 2294 en relación con el 2295 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, que por sentencia definitiva se determine por parte de su Señoría, que el arrendamiento continúa por tiempo indeterminado en términos de lo dispuesto por el artículo 2258 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes.

b) Que por sentencia definitiva se determine que el arrendatario ha incurrido en causales de incumplimiento de las que debe hacerse responsable. Al no haber pasado a cobrar la pensión rentística en el lugar acordado y no haberme compensado las mejoras útiles que le he hecho a favor de su local a pesar de habérmelo entregado en ineficientes condiciones

c) Una vez reconocidos y probados los incumplimientos de mi contraparte, solicito de su Señoría se determine por sentencia definitiva la rescisión del contrato por causas imputables al arrendador.

*d) Una vez determinada la terminación del **contrato indeterminado**, debido al incumplimiento del arrendador, se le condene al pago de la pena convencional señalada en la cláusula **DÉCIMA** del contrato base de la acción, consistente en dos rentas del bien arrendado pagadas a favor de la suscrita **Araceli González González**.*

*e) Una vez terminado el contrato base se condene a la contraparte al reembolso de las cantidades erogadas por la suscrita **Araceli González González** para la adecuación del uso regular del local comercial número 8, dentro de la plaza llamada Florencia, ubicada en la calle Montes Himalaya, marcada con el número 902, del fraccionamiento o colonia La Concepción 2da sección, en esta ciudad de Aguascalientes.*

*f) Para que por sentencia se condene a la contraparte al pago de las mejoras hechas por la suscrita **Araceli González González**, dentro del local comercial 8, de la plaza llamada Florencia, ubicada en la calle Montes Himalaya, marcada con el número 902, del fraccionamiento o colonia La Concepción 2da sección, en esta ciudad de Aguascalientes, a efecto de llevar a cabo el giro señalado en la cláusula **PRIMERA** del documento base de la acción, venta y distribución de productor marca **NORMA PONCE**.*

g) Por el pago de los gastos y costas que origine el juicio que se dirime, por ser causa imputable a la contraparte la comparecencia al mismo”.

La demandada reconvencionista ***, omitió dar contestación a la demanda reconvencional instaurada en su contra, por lo que mediante auto del treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo y se le acusó la correspondiente rebeldía *-foja setenta-*.

Haciéndose constar, que lo señalado por las partes en la demanda y su contestación, tanto en la demanda principal como en la reconvención, 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, *******, opusieron la excepción de **oscuridad en la demanda**, la cual hicieron consistir en que el dicho que depone la actora ante esta autoridad no es veraz ni mucho menos preciso respecto de los hechos acontecidos.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, toda vez que del escrito inicial de demanda se advierte que la parte actora da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además de que en la especie dieron contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudieran llevar a cabo una adecuada defensa, aunado a que remitió al contenido del contrato base de la acción.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus*

fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como la Tesis Aislada laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.*

Además, resulta aplicable la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).- *Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de*

Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos".

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

Del escrito inicial de demanda, en lo que interesa, se advierte que la actora *******, promovió la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el diez de febrero de dos mil dieciocho, respecto del local comercial ubicado en *******; el cual sería usado exclusivamente para la venta y distribución de artículos para el cabello y la piel con el nombre comercial de Norma Ponce; la duración del mismo sería forzoso del quince de febrero de dos mil dieciocho al primero de febrero de dos mil diecinueve, renunciando la arrendataria a la prórroga del mismo; acordaron una renta mensual de cinco mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, por adelantado los días primeros de cada mes íntegramente en el local arrendado, donde el señor *******, administrador del Centro Comercial Florencia, pasaba por orden y cuenta de la parte actora a cobrarle la renta; que la demandada recibió el local comercial arrendado en calidad de nuevo en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, así como herrajes, puertas y cristales completos, por lo que debe entregarlo todo en buen estado, salvo el deterioro normal por el uso contratado; que la arrendataria debería cubrir los pagos por los servicios de energía eléctrica y agua potable, internet, gas y cualquier otro servicio, por lo tanto, debería entregar el inmueble sin adeudos por dichos conceptos y cancelar los contratos

respectivos; renunciando el fiador *** a los beneficios de orden y excusión y además aceptó que su responsabilidad no cesa hasta que la parte actora se diera por recibida del inmueble arrendado y por cubierta de todo lo que se adeude en relación al mismo; que entre la arrendataria y la arrendadora no se celebró un contrato nuevo en la forma y modo convenidos en la cláusula segunda del contrato, antes de que expirara el celebrado el diez de febrero de dos mil dieciocho; que la demandada sigue ocupando el local arrendado y no ha cubierto las rentas de marzo y abril de dos mil diecinueve pese a haber sido requerida en el lugar y tiempo convenido, por lo tanto ha dado causa a la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago; y, que acorde a la cláusula quinta del contrato basal, la demandada *** suscribió a la orden de la actora, obligándose a su pago, doce pagarés como garantía del cumplimiento del pago de las rentas, por la cantidad de cinco mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, cada uno, los cuales ya obran en su poder por encontrarse pagados, hasta el que ampara la última renta pagada.

Por otro lado, la parte actora a efecto de acreditar su acción, ofertó los siguientes medios de convicción:

La **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** celebrado el día diez de febrero de dos mil dieciocho, entre *** como arrendadora, *** en calidad de arrendataria y *** con el carácter de fiador *-fojas de la diez a la dieciséis-*, documento que si bien, no fue ofertado formalmente como prueba en el periodo respectivo, al haber sido agregado a la demanda, es implícita la voluntad de la parte actora para que fuera tomado en cuenta por ésta autoridad.

Sustenta la anterior consideración, la Tesis Aislada con número de Registro 168932, de la Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: IV.2o.C.81 C, Página: 1260, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)."*

Advirtiéndose de dicho contrato, en lo que interesa, que el inmueble objeto del arrendamiento, lo fue el local comercial número ***, planta alta, de la plaza denominada ***, ubicada en ***, inmueble que sería destinado única y exclusivamente a servicios, venta y distribución de artículos para el cabello y piel “***” –cláusula primera-, esto por el tiempo que estuviera vigente el contrato, es decir, trescientos cincuenta y un días, contados a partir del día quince de febrero de dos mil dieciocho y hasta el primero de febrero de dos mil diecinueve, término determinado y forzoso para ambas partes, estableciéndose que al término del mismo concluiría sin necesidad de desahucio y en el caso de que la arrendataria no desocupare el inmueble, no se consideraría por este simple hecho prorrogado o renovado el contrato, por lo

que en todo caso, tendría que celebrarse por escrito uno nuevo, treinta días antes de que concluyera el contrato original – *cláusula segunda*–.

De igual forma, se estableció que la arrendataria pagaría a la arrendadora la cantidad mensual de cinco mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, más impuestos, pagaderos los días primero de cada mes en el inmueble objeto del arrendamiento, monto que además del uso y goce del local arrendado, también amparaba el uso de áreas comunes tales como el estacionamiento, contando la arrendataria con un término de gracia de cinco días para liquidar cada una de las mensualidades, en caso de incumplir con su obligación se haría acreedora a la pena convencional estipulada en la estipulación décima – *cláusula tercera*–.

Entre las partes se acordó, que la arrendataria le haría entrega a la arrendadora de un depósito equivalente a una mensualidad, mismo que quedaría a resguardo de la arrendadora durante la vigencia del contrato, siendo su propósito el de cubrir aquellas erogaciones necesarias para dejar el local en las mismas condiciones en que le fue entregado al iniciar la relación contractual, hacer las reparaciones necesarias en las áreas comunes, así como solventar alguna otra compostura o arreglo derivado del actuar de la arrendataria, de sus trabajadores o sus clientes en el inmueble y solo en el caso de que no existiere deterioro alguno que cubrir, se le regresaría a la arrendataria, y, como garantía de cumplimiento del pago de las mensualidades, a la firma del contrato, el arrendatario firmará a favor del arrendador un total de doce pagarés que amparan el importe mensual consignado en la estipulación tercera, documentos que serían cancelados contra el pago de cada una de las mensualidades que comprenden la vigencia de dicho contrato – *cláusulas cuarta y quinta*–.

Entre las obligaciones que asumieron las partes, la arrendadora se comprometió a realizar aquellas reparaciones

mayores tomando en consideración que el local objeto del arrendamiento se entregó en calidad de nuevo, mientras que la arrendataria se obligó a pagar en tiempo y forma la renta mensual establecida, a contratar, liquidar y en su caso a cancelar a su costa, todos los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono, internet, gas o cualquier otro necesario, además de que tendría que regresar el inmueble en las mismas condiciones en la que lo recibió, teniendo que modificar el interior de su local siguiendo las pautas dictadas por la arrendadora, lo que de igual forma constituyó un derecho de la arrendataria poder realizar dichas modificaciones, tomando en cuenta que las mismas quedarían en beneficio del local, siendo que el fiador se obligó en los mismos términos, renunciando a los beneficios de orden y excusión establecidos en la legislación aplicable, por lo que su responsabilidad no terminaría hasta que la arrendadora diera por recibido el local y todo lo que se le deba derivado del contrato; y, que son causas de la terminación anticipada del contrato que el arrendatario no cubra en tiempo y forma debidos dos pensiones rentísticas (sean sucesivas o no), lo anterior sin hacer del consentimiento de dicha circunstancia al arrendador, destinar el local comercial para uso o fin distinto de aquel que ha sido convenido expresamente en el contrato, destruir o demeritar intencionalmente el interior del local rentado siendo que dichos actos no estén vinculados con la realización de una mejora o acondicionamiento del local comercial, así como las áreas comunes, independientemente del resarcimiento del daño y de otras acciones que en su caso procedan, modificar el interior del local comercial en contravención o sin el consentimiento del arrendador, e, incumplir lo preceptuado en el reglamento de áreas comunes, estacionamiento y anuncios -*cláusulas sexta, séptima, octava y novena*-.

Por otro lado, entre las partes se acordó, que ante el incumplimiento de cualquiera de ellas en relación con lo establecido en el propio contrato, tendría que cubrir a su

contraria la pena que correspondiera de aquellas establecidas, atendiendo a la naturaleza del incumplimiento, por lo que en el caso de pago tardío de la renta, la arrendataria pagaría el cinco por ciento del valor de una renta mensual; por no desocupar el local a tiempo, entregaría el veinte por ciento del valor de una renta mensual; y, en caso de que alguna de las partes decidiera terminar de manera anticipada el contrato, cubriría lo equivalente al valor de dos rentas mensuales; sin que dichas cláusulas convencionales excluyeran la posibilidad de promover cualquier tipo de acción penal o administrativa derivada del actuar negligente o doloso de su causante *-cláusula décima-*.

Documental, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al provenir de las partes y no haber sido objetada, aunado a que se encuentra robustecida con las **confesionales**, desahogadas en audiencia de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno *-fojas de la ciento noventa a la ciento noventa y cinco-*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora *-fojas de la ciento ochenta y seis a la ciento ochenta y ocho-*, obteniéndose lo siguiente:

Aquella a cargo de ***, al no haber comparecido el absolvente, ni haber justificado la causa legal de su inasistencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado mediante proveído del nueve de julio de dos mil veinte y se le tuvo por confeso de las posiciones calificadas de legales al tenor del pliego de posiciones exhibido por su contraria *-foja ciento ochenta y seis-*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, obteniéndose de la misma que se le declaró confeso fictamente respecto a:

. Que el día diez de febrero de dos mil dieciocho celebró en calidad de fiador, un contrato de arrendamiento con ***, lo anterior respecto del local comercial marcado con el número ***, ubicado en la finca ***, contrato en virtud del cual se obligó a

responder por todas y cada una de las obligaciones contenidas en el mismo –posiciones primera y cuarta-.

. Que tanto él como su fiada conocían las condiciones físicas en las que se encontraba el local comercial objeto del arrendamiento al momento de su celebración –posición tercera-.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia a la accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, Registro: 241577, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.- *La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la*

demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

La ofertada a cargo de **Araceli González González**, de igual forma goza de eficacia probatoria en términos del artículo 337 de nuestro Código Adjetivo Civil, esto al haber sido hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y de hechos propios concernientes al negocio, de donde se advierte que la absolvente únicamente afirmó, que se obligó a pagar por el uso del inmueble objeto del presente negocio, una pensión rentística por la cantidad de cinco mil quinientos pesos *-posición quinta-*.

Al respecto, 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 conviniere 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.”

Ahora bien, tal como se desprende de la documental privada analizada, toda vez que las partes **pactaron en el contrato de mérito que las pensiones rentísticas se pagarían dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio ubicado en Montes Himalaya número novecientos dos, fraccionamiento Jardines de la Concepción, de ésta ciudad -que es precisamente el del inmueble dado en 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 si bien es cierto, en el hecho número nueve, menciono que fueron requeridos de pago, empero, omitió ofrecer pruebas para acreditarlo.

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".*

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, **la excepción de falta de acción y derecho**, opuesta por la parte demandada, **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 diez de febrero de dos mil dieciocho, 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 la excepción opuesta por los demandados en el principal ***, siendo esta la siguiente:

A) La de cumplimiento de pago, misma que hicieron consistir en que tal y como se desprende de la orden de pago exhibida -235395-, se contienen las cuatro pensiones rentísticas vencidas y no recibidas por la accionante –marzo a junio de dos mil diecinueve-.

Excepción que a criterio de esta autoridad resulta **infundada e improcedente**, toda vez que para acreditar la misma, existe la **documental pública**, valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal, consistente en

la orden de pago número 235395, por un monto de once mil pesos cero centavos moneda nacional, con la cual pretende acreditar el pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo a junio, de dos mil diecinueve, empero, cada una de las rentas se estipuló por un monto de cinco mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, además de que la misma fue exhibida el doce de junio de dos mil diecinueve, por lo cual, resultaba totalmente extemporánea su exhibición y únicamente será tomada en cuenta en el momento procesal oportuno en términos del numeral 1965 del Código Civil.

VIII.- Procediéndose ahora con el análisis de la acción reconvenzional deducida por ***, en contra de ***.

La parte actora reconvenzionista pretende que se declare que el contrato de arrendamiento objeto del presente negocio se ha renovado automáticamente y se ha convertido a tiempo indeterminado en términos de lo dispuesto por el artículo 2358 del Código Civil del Estado, además de que se declare que la arrendadora incurrió en causales de incumplimiento del contrato al haber omitido requerirle por el pago de las pensiones rentísticas pactadas y una vez hecho esto se declare su rescisión.

En ese tenor, de igual forma pretende que se le cubra una pena convencional de las establecidas en el propio contrato basal, así como que se le paguen las cantidades que erogó por concepto de mejoras en el inmueble, y desde luego, el pago de gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio.

Fundan sus peticiones, en esencia, en el hecho de que desde un principio se le comentó a quienes les arrendaron, que su deseo era invertir una cantidad importante de dinero en el inmueble atendiendo al giro comercial que se le quería dar al establecimiento, situación que fue aceptada por las personas con las que se realizó el trato, aunado a que el inmueble les fue entregado con deficiencias en sus instalaciones.

Por otro lado, afirman que *** era el encargado de

cobrarles las rentas, quien de un momento a otro se negó a recibir las, por lo que se dispusieron a buscarlo en el mes de febrero de dos mil diecinueve, además porque le querían plantear la renovación del contrato, tal y como había quedado establecido en el mismo, negándose siempre a recibirlos y una vez que pudieron contactarlo, se negó a recibirles renta alguna sin decir más, hasta que en un momento dado les llegó la demanda de rescisión de contrato, afirmando que ellos nunca incurrieron en alguna causal que lo motivara, por el contrario, aseguran que la demandada reconvencionista es quien incumplió con la relación contractual que tenían.

A criterio de ésta autoridad dicha demanda reconvenicional resulta **improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que a fin de demostrar su acción, ofertaron los siguientes medios de convicción:

La **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el veintidós de febrero de dos mil veintiuno – *fojas de la ciento noventa a la ciento noventa y cinco*-, al tenor del pliego de posiciones exhibido por su contraria –*foja ciento ochenta y nueve*-, probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y de hechos propios concernientes al negocio, de donde se advierte que la absolvente afirmó que delegó en terceros la vigilancia, la entrega y el cumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial número ***, de la plaza llamada ***, ubicada en *** –*posiciones cuarta, quinta y sexta*-.

Consta la **documental privada**, consistente en la carta emitida por la Licenciada ***, de fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve –*fojas ochenta y uno y ochenta y dos*-, documento en el que hizo constar que a inicios del mes de febrero de dos mil dieciocho, fue contactada por ***, a fin de que le llevara a cabo

un trabajo de adaptación y decoración de un local del Centro Comercial ***, ubicado en ***, con el objeto de poder colocar en dicho establecimiento ciertos productos para el cabello y tratamientos capilares, señalando que los trabajos comenzaron el día quince de febrero, fecha en la que le fue entregado el local a *** con una simple división de tabla roca entre los locales, el techo de lámina, una caja con dos pastillas de luz, un solo contacto de luz y una puerta con fijos funcionando como escaparate de cristal, por lo que fue necesario invertir una suma considerable de dinero a fin de poder adecuar el local a sus intereses, concluyendo reparaciones el día veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, desprendiéndose como costo total del proyecto ciento veintinueve mil setecientos noventa y un pesos siete centavos moneda nacional y doce mil novecientos setenta y nueve pesos once centavos por concepto de honorarios.

Probanza adminiculada con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo de la Licenciada ***, desahogada en audiencia de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, en donde dicha profesionista reconoció la totalidad del contenido del documento en mención, así como la firma plasmada al final de la última foja del mismo, por ser de su puño y letra *-fojas de la ciento noventa a la ciento noventa y cinco-*, medios de convicción valorados en términos de lo dispuesto por los artículos 346 y 348 del Código Procesal de la Materia.

Por otro lado, existe la **testimonial**, a cargo de ***, desahogada durante la audiencia de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno *-fojas de la doscientos trece a la doscientos diecisiete-*, misma que se valora de conformidad con lo establecido por el numeral 349 del Código Adjetivo Civil del Estado, desprendiéndose de ella que:

La ateste ***, manifestó que le realizó a *** un proyecto de interiorismo para su negocio en un inmueble de ***, ubicado en la calle ***, en donde basada en las necesidades del propio negocio, se cubrieron necesidades estéticas y funcionales con

trabajos de carpintería, tabla roca, pintura, instalaciones eléctricas, hidráulicas y de aire acondicionado, atendiendo a que cuando entregaron el local, se encontraba bastante austero pues solamente contaba con un contacto, dos pastillas y una instalación para aire acondicionado que no servía, por lo que ella se contactó con los contratistas que realizaron los trabajos que se necesitaban para tener listo el local y poder hacer uso de él.

Por su parte, ***, indicó que ella y *** se dedican a cuestiones de comercio, por lo que eran vecinas de local, pues ambas tenían sus negocios en ***, ubicada en ***, locales que les fueron arrendados por ***, siendo que cuando se le entregó el local a ***, éste no tenía las instalaciones adecuadas para lo que lo necesitaba.

Finalmente, el testigo ***, señaló que la empresa para que labora o laboraba edificó la construcción ubicada en ***, en donde se hicieron unos locales comerciales, propiedad de ***, lo que se acredita con las escrituras y las licencias de construcción correspondientes, las cuales, están a nombre de ella, afirmando que uno de esos locales le fue arrendado a ***, habiéndose pactado un término de un año para dicho contrato de arrendamiento, siendo que se pactó pagar una pensión rentística mensual de cinco mil quinientos pesos, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, aclarando que el local se entregó en estado nuevo, de igual forma afirmó, que la arrendataria cubría las rentas mensuales mucho después de los días fijados para ello, lo que sabe porque él era el encargado de cobrar o administrar las rentas, sin embargo, que en un determinado momento ya no pasó a cobrarlas porque una vez terminado el contrato, la dueña tomó la decisión de ya no seguir arrendando el local comercial objeto del presente negocio, situación que él personalmente le hizo saber a la arrendataria.

Obra también la **documental privada**, consistente en ocho fotografías tomadas los días dieciséis, diecinueve y veintiséis de febrero, así como catorce y veinte de marzo, todos

del año dos mil dieciocho *-fojas de la setenta y siete a la ochenta-*, documental a la que se le niega valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 351 de nuestro Código Adjetivo Civil, esto al carecer de la certificación correspondiente con la que se pueda acreditar el lugar y circunstancias en que fueron tomadas, así como que correspondan a lo representado por ellas, esto aunado a que las mismas no se encuentran robustecidas con algún otro elemento probatorio con el que pueda confirmarse su autenticidad.

Además, de autos se desprende la existencia de la diligencia celebrada el día cuatro de noviembre de dos mil veinte, de donde se advierte que se constituyeron en el domicilio ubicado en ***, inmueble identificado como ***, el Ministro Ejecutor, licenciado ***, adscrito a la Dirección de Ejecutores del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, así como el licenciado ***, abogado autorizado de ***, quien de igual forma se encontraba presente, siendo que una vez cerciorados de que era el domicilio correcto, procedieron a darle cumplimiento al auto de fecha veinte de agosto de dos mil veinte, se procedió a poner a la parte demandada reconvencionista, en posesión real y material del inmueble de referencia, en donde inquiriendo por la parte actora reconvencionista sin que hubieran sido atendidos por persona alguna, se procedió a abrir la puerta principal con las llaves que previamente habían sido consignadas ante este juzgado, y una vez en el interior del inmueble, el mismo se encontraba **completamente solo y deshabitado**, sin nada más que escombros, notándose que las cosas que había en las paredes fueron arrancadas, se colocó un plafón en el techo y luces que ya no estaban, advirtiéndose muchos cables sueltos de luz, poniendo en ese acto en posesión real y material del inmueble a ***, quien lo recibió a su entera satisfacción con reserva de todos los daños y perjuicios asentados en el acta *-foja ciento setenta y dos-*, acta que cuenta con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 341 del Código de Procedimientos

Civiles del Estado y 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

De lo anterior se advierte, que si bien, el inmueble objeto del presente negocio ya fue entregado a la actora en el principal, aunado a que podría decirse que la arrendataria realizó diversas mejoras en el mismo, sin que pueda estimarse su valor, las mismas ya fueron desprendidas del inmueble, tal y como consta de la diligencia antes mencionada.

Máxime que del contrato de arrendamiento base de la acción, valorado con anterioridad, se desprende que el mismo tendría una duración de trescientos cincuenta y un días, concluyendo el primero de febrero de dos mil diecinueve, sin que en el caso de que la arrendataria no desocupare el inmueble, por ese simple hecho se consideraría prorrogado o renovado el contrato, teniéndose que celebrar por escrito uno nuevo.

Así mismo, del basal se advierte que el local objeto del arrendamiento se entregó en calidad de nuevo, por lo que la arrendataria además de pagar en tiempo y forma la renta mensual establecida, se obligó a contratar, liquidar y en su caso a cancelar a su costa, todos los servicios necesarios, además de que tendría que regresar el inmueble en las mismas condiciones en la que lo recibió, teniendo que modificar la arrendataria el interior del local, mejoras que quedarían en beneficio del inmueble, por lo cual, en el supuesto de haberlas realizado carecen de derecho alguno para reclamar el pago de las mismas.

Finalmente, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, las cuales carecen de valor probatorio a favor de su oferente, por lo subsecuente:

➤ Aún y cuando se haya prolongado el término del contrato base de la acción, no por dicha circunstancia se entendería renovado y por tiempo indeterminado, ya que en el basal se acordó entre las partes dicha situación *-cláusula segunda-*;

➤ Que en el contrato se determinó que el inmueble objeto del acuerdo se entregaba en calidad de nuevo y la arrendataria se obligaba a contratar a su costa los servicios, por lo cual, se presume que contaba con lo necesario para la instalación de los mismos *-cláusula sexta-*;

➤ En caso de que haya omitido a cobrar el pago de las rentas *-o en su caso se hayan negado a recibirlas-*, como quedó determinado en el estudio de la acción principal, ello no le impide reclamar el pago de las mismas *-no así la rescisión del contrato-*;

➤ Que debería entregar el inmueble en las condiciones en que lo recibió y en caso de mejoras debería tener el consentimiento del arrendador y las mismas quedarían a beneficio del mismo *-cláusulas sexta y séptima-*; y,

➤ El inmueble objeto del arrendamiento fue entregado habiéndose desprendido las supuestas mejoras *-en caso de haberse realizado-*, por lo cual, carece de derecho alguno para reclamar el pago de las mismas.

IX.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía Única Civil.

En relación a la acción principal, 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 diez de febrero de dos mil dieciocho, 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 devienen en improcedente la prestación reclamada en el inciso C), del proemio de demanda, por ser consecuentes a la rescisión, la cual no quedó demostrada, aunado a que dentro del presente negocio, la parte actora ha tomado posesión del

inmueble motivo de la controversia, mediante diligencia practicada el cuatro de noviembre de dos mil veinte.

Se condena a los demandados ***, al pago de las rentas generadas entre el día **primero de marzo de dos mil diecinueve y el cuatro de noviembre de dos mil veinte** *-fecha en la que la actora *** recibió el inmueble objeto del presente negocio-*, cada una a razón de **cinco mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**, de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del basal, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1965 del Código Civil del Estado, se ordena tomar en cuenta en el momento procesal oportuno, la orden de pago número 235395, que ampara un monto de **once mil pesos cero centavos moneda nacional**, exhibida el doce de junio de dos mil diecinueve.

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 **treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve** *-fecha de los emplazamientos practicados en autos-*, y hasta el **cuatro de noviembre de dos mil veinte** *-fecha de entrega del inmueble objeto del presente negocio, acorde a lo reclamado en la prestación B) y con fundamento en el numeral 82 del Código Procesal de la Materia-*, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, en términos de la cláusula décima, inciso a) del contrato basal.

Lo anterior es así, atendiendo a que el artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 este 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".*

Como consecuencia de lo anterior y atendiendo a que los intereses moratorios se acordaron a razón del cinco por ciento mensual *-sesenta por ciento anual-*, excede el interés estipulado en el segundo numeral *-treinta y siete por ciento anual-*, por lo cual, atendiendo a la facultad de éste juzgador de oficio procede a reducirlos hasta el límite señalado en el mencionado numeral *-2266-*.

Se absuelve a los demandados *******, del pago de los adeudos, por concepto de los servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía, servicios de internet, cable y cualquier otro, que reclama la actora en el inciso D) 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.

Se condena a los demandados *******, al pago a favor de la actora *******, lo equivalente al veinte por ciento de una pensión

rentística, por concepto de pena convencional establecida dentro de la cláusula décima, inciso b) del contrato basal, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Esto atendiendo a que dicha sanción no excede ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, lo anterior en términos de lo estipulado por el artículo 1722 del Código Civil del Estado.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

La Tesis Aislada Civil de la Novena Época, Registro: 160447, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, Tesis: I.3o.C.1004 C (9a.), página: 4307, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- *A través de la cláusula penal se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes, pues se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prever el monto del daño y perjuicio ocasionado por el incumplimiento. El arrendador pretende inhibir la conducta del arrendatario para el caso de que éste continúe ocupando el inmueble, no obstante la terminación del contrato, fijando un aumento del cien por ciento de la última renta mensual vigente que se pactó en el contrato. En esta perspectiva la referida cláusula debe analizarse en términos del artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal que establece que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal”.*

La Jurisprudencia Civil de la Novena Época, Registro: 174939, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Junio de 2006, Tesis: I.8o.C. J/22, página: 971, cuyo epígrafe y texto son:

“ARRENDAMIENTO. LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS PUEDE SER IGUAL O HASTA EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.- *Si en el contrato de arrendamiento se fijó una pena convencional cuyo monto asciende a la misma cantidad que se fijó por concepto de renta, la penalidad referida no infringe el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, habida cuenta de que el monto de la pena convencional es igual al monto de la obligación principal*

originalmente pactada, cuya satisfacción debe realizarse en forma mensual, y por ende, su incumplimiento se origina en la misma forma, es decir, por cada mes de renta pagado en forma impuntual”.

La Jurisprudencia Civil de la Octava Época, Registro: 220949, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Diciembre de 1991, Tesis. I.3o.C. J/23, página: 97, cuyo epígrafe y texto son:

“ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL.- *El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato”.*

Atendiendo a que éste juzgador acogió 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 favor de la actora ***, de los gastos y costas, generados en el presente juicio, mismos que deberán ser regulados 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.

En relación con la acción reconvenzional, se declara que los actores ***, omitieron acreditar su acción, mientras que la demandada ***, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Se absuelve a la demandada ***, del pago y cumplimiento de las prestaciones que le fueron reclamadas por los actores ***.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace condenación alguna al pago de gastos y costas, debido a que dicha demandada omitió comparecer en relación a la acción reconvenzional y se le acusó la correspondiente rebeldía, si la actora no obtuvo sentencia favorable por no acreditar su acción, no procede la condena en gastos y costas a cargo de su contraria.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Contradicción de tesis civil 7/2014, Jurisprudencia, de la Época Décima, Número de Registro: 2007941, Instancia: Plenos de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo II, Materia Civil, Tesis: PC.VII. J/4 C (10a.), Página: 1287, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENA A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). - Las costas a que se refiere el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un proceso o procedimiento, con exclusión de los honorarios y gastos ocasionados por promociones, pruebas y actuaciones que sean inútiles,

superfluas o no autorizadas por la ley. Por tanto, si el actor no obtuvo sentencia favorable a sus intereses, pese a que el demandado fue declarado rebelde por no contestar la demanda, ni acudir a defenderse en ninguna etapa del procedimiento, deviene inconcuso que no causó gastos ni honorarios al no haber realizado erogaciones legítimas y necesarias, así como tampoco liquidó ni generó honorarios a un abogado patrono con motivo de la sustanciación del proceso; de ahí que, si bien el citado precepto legal se sustenta en la teoría del vencimiento puro, lo cierto es que la hipótesis normativa indicada no constituye un caso de excepción a la norma, sino de aplicación en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a pesar de que aquel numeral prevé que siempre será condenado al pago de gastos y costas el litigante que no obtuviere resolución favorable, el análisis sistemático de los artículos 100, 107 y 108 de la codificación citada lleva a concluir que debe atenderse a la finalidad de la norma, consistente en resarcir y cubrir a la contraparte de los gastos erogados durante la tramitación del procedimiento, en el supuesto de que efectivamente los hubiere sufragado. Esto es, no obstante que el artículo 104 mencionado es impositivo al disponer que "siempre" será condenado al pago de gastos y costas quien no obtenga resolución favorable, se considera que dicha condena no tendrá que llevarse a cabo invariablemente en esos términos, pues el artículo 100 del mismo ordenamiento legal establece que cada parte es inmediatamente responsable de las costas originadas por las diligencias que promueva, en cuyo caso, de existir esa condena, la parte condenada indemnizará a la otra de todas las causadas".

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.- En relación a la acción principal, 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 diez de febrero de dos mil dieciocho, 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 devienen en improcedente la prestación reclamada en el inciso C), del proemio de demanda, por ser consecuentes a la rescisión, la cual no quedó demostrada, aunado a que dentro del presente negocio, la parte actora ha tomado posesión del inmueble motivo de la controversia, mediante diligencia practicada el cuatro de noviembre de dos mil veinte.

Quinto.- Se condena a los demandados ***, al pago de las rentas generadas entre el día **primero de marzo de dos mil diecinueve y el cuatro de noviembre de dos mil veinte**, cada una a razón de **cinco mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Sexto.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1965 del Código Civil del Estado, se ordena tomar en cuenta en el momento procesal oportuno, la orden de pago número 235395, que ampara un monto de **once mil pesos cero centavos moneda nacional**, exhibida el doce de junio de dos mil diecinueve.

Séptimo.- 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 **treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve** y hasta el **cuatro de noviembre de dos mil veinte**, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se absuelve a los demandados ***, del pago de los adeudos, por concepto de los servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía, servicios de internet, cable y cualquier otro, que reclama la actora en el inciso D) 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.

Noveno.- Se condena a los demandados ***, al pago a favor de la actora ***, lo equivalente al veinte por ciento de una pensión rentística, por concepto de pena convencional, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Décimo.- Se condena a los demandados ***, al pago a favor de la actora ***, de los gastos y costas, generados en el presente juicio, mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

Décimo primero.- 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 segundo.- En relación con la acción reconvenzional, se declara que los actores ***, omitieron acreditar su acción, mientras que la demandada ***, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Décimo tercero.- Se absuelve a la demandada ***, del pago y cumplimiento de las prestaciones que le fueron reclamadas por los actores ***.

Décimo cuarto.- No se hace condenación alguna al pago de gastos y costas.

Décimo quinto.- 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 sexto.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su de Acuerdos Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el **quince de abril de dos mil veintiuno**. Conste.- Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García. L'ALPR/dads

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, 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 **0537/2019**, dictada en fecha **catorce de abril de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **treinta y siete** 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 como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron **datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas y del inmueble objeto del presente negocio**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-