

## S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinte de julio de dos mil veintiuno**.

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número **0824/2020**, que en la vía **Única Civil**, en ejercicio de la acción de **Cumplimiento y declaración de terminación de contrato de arrendamiento**, promovió **\*\*\*\*\*** 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. Presupuesto legal.-** 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 pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.  
Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción".*

**II. Análisis de la competencia.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del código procesal civil, que establece que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el reo al dar contestación a la misma.

**III. Análisis de la procedencia de la vía.-** La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de cumplimiento y terminación de contrato de arrendamiento no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del código procesal civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV. Fijación de la litis.-** La actora **\*\*\*\*\*** demandó a **\*\*\*\*\***, por las siguientes prestaciones:

*"A).- Para que mediante sentencia judicial firme, que se dicte en este juicio, se condene a la demandada al cumplimiento del contrato de arrendamiento, que la suscrita en calidad de arrendador celebré con la señora **\*\*\*\*\*** en su calidad de arrendatario, respecto del inmueble que a continuación se describe:*

*Inmueble ubicado en la avenida **\*\*\*\*\*** número **\*\*\*\*\*** interior **\*\*\*\*\*** coto **\*\*\*\*\*** del fracc. **\*\*\*\*\*** ciudad de **\*\*\*\*\****

**Y el mismo contrato se declare vencido, por haber concluido su vigencia.**

B).- Para que mediante sentencia judicial firme, que se dicte en este juicio, y como consecuencia de la prestación anterior, se condene a la demandada al pago de las diferencias existentes en cuanto al incremento de la renta, en un 50% más de la cantidad pactada como renta, y que se especifica en la cláusula SEGUNDA del contrato que se anexa a la presente.

C).- Para que mediante sentencia judicial firme, que se dicte en este juicio, y como consecuencia de la prestación anterior, se condene a la demandada a la entrega real y material sobre la posesión del bien inmueble dado en arrendamiento, y que se especifica en la cláusula SEGUNDA del contrato que se anexa la presente, ello en las condiciones que se recibió, así como al corriente del pago de los servicios de dicho bien.

D).- Para que mediante sentencia judicial se condene a la demandada a realizar el pago o bien acreditar el pago de las mensualidades rentísticas a que se obligó según se desprende de la cláusula TERCERA y DÉCIMA del contrato, ello con todas y cada una de los aumentos que se señalan en dichas cláusulas, así como el interés que se señala en la cláusula DÉCIMA PRIMERA, hasta la entrega real del inmueble.

E).- Para que mediante sentencia judicial, se condene a la demandada a cubrir a mi persona los gastos y costas procesales que tenga que erogar, con motivo de la tramitación del presente juicio, ya que por su culpa me veo en la imperiosa necesidad de incoar la presente acción en su contra.”

La demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra, según se advierte del escrito presentado el veintiocho de enero de dos mil veintiuno –fojas ochenta y seis a noventa y uno, escrito en el que se allana a las prestaciones relativas a la terminación del contrato de arrendamiento y entrega del bien inmueble objeto del mismo, pero, a su vez, niega la procedencia de las prestaciones relativas al pago de rentas, diferencias resultantes de incremento de la renta, servicios del inmueble y gastos y costas del juicio.

Opone como excepciones las siguientes:

“a) Opongo la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, consistente en el hecho de que el que suscribe en ningún momento he dado motivo para que se me condene al cumplimiento de las prestaciones que me reclama la hoy actora, pues en la realidad, la de la voz he cumplido con el contrato de arrendamiento celebrado, siendo responsabilidad de la contraria que no se pudiera realizar la terminación del mismo y la entrega del inmueble objeto del contrato, esto derivado de la constante negativa de mi contraria de darlo por terminado y de recibir el inmueble en mención.

b) Opongo la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA**, consistente en que el actor no narra circunstancias de tiempo, modo y lugar en los hechos

de su demanda, resultando por ello que las acciones que reclama en su demanda resulten improcedentes.

c) Opongo la excepción de **SINE ACTIONE AGIS**, en el sentido de que mi contraparte acredite los elementos que sustenta su acción, así como las causales que maneja en su escrito inicial.

d) Opongo la excepción de **NULIDAD POR VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO**, ya que como se ha manifestado anteriormente el contrato de arrendamiento celebrado por las partes fue un contrato de adhesión creado unilateralmente por la parte actora con la intención de obtener una ventaja indebida y enriquecerse ilegalmente y de forma abusiva a mi costa y perjuicio.

e) Opongo la excepción de **NULIDAD POR VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO**, ya que la cláusula SEGUNDA y DÉCIMA del contrato de arrendamiento, fueron hechas con DOLO y MALA FE para inducir al error de forma abusiva, esto conforme a lo establecido en los artículos 1692, 1693 y 1698 y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado.”

En los anteriores términos quedó fijada la litis, centrándose en el derecho de la parte actora a percibir el pago de rentas, de diferencias por incremento de renta, de servicios del inmueble objeto del contrato y de gastos y costas del juicio; correspondiéndole a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, y a la parte demandada las de sus excepciones, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**V. Análisis de la acción y excepciones.-** Procede este Juzgador a entrar única y exclusivamente al estudio de la acción de **cumplimiento de contrato** deducida por \*\*\*\*\*, respecto del contrato de arrendamiento que celebró con \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, pues no se opuso controversia en cuanto a su existencia y terminación, sino únicamente respecto de la validez de su contenido –especialmente por lo que se refiere al incremento de la renta en un cincuenta por ciento para el caso de que la parte demandada siguiera poseyendo el inmueble con posterioridad a la conclusión de su vigencia–, y su supuesto incumplimiento.

Por tanto, son hechos aceptados por las partes los siguientes:

- La celebración del contrato fundatorio el primero de abril de dos mil dieciséis, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*.

- Que en la cláusula segunda del fundatorio, se estipuló una vigencia de ocho meses, por lo cual, dicho contrato ha terminado por el simple transcurso del tiempo al haberse consumado su duración.

- Que la parte demandada continuó en posesión del inmueble arrendado con posterioridad a la conclusión de la vigencia original.

- Que igualmente en la cláusula segunda, quedó establecido que si por cualquier causa sigue ocupando la finca el arrendatario después de la conclusión del término de ocho meses, sin celebrar nuevo contrato por escrito, la renta se incrementaría en un cincuenta por ciento (50%) más mensual y además, el tanto por ciento del incremento que tenga el salario mínimo (estipulación que la parte demandada tilda de nula).

- Que en dicho contrato, en su cláusula décima quedó establecido, que una vez vencido el término del contrato, sería obligación del arrendatario hacer entrega real y material del inmueble y, de no hacerlo, se generaría un interés sobre el monto de las pensiones rentísticas.

- Que en la cláusula décima primera, se asentó que el interés referido sería del cinco por ciento mensual.

A criterio de ésta autoridad, resulta pertinente la invocación de los artículos 2296 fracción I, 2323, 2349, 2354 fracción I, 2355 y 2358 del Código Civil del Estado, mismos que disponen lo siguiente:

**“Artículo 2296.-** El arrendatario está obligado:

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

**“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 2349.-** Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico”.

**“Artículo 2354.-** El arrendamiento puede terminar:

**I.-** Por haberse **cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley**, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...

**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 2358.-** Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la **terminación** del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrato”.

Ahora bien, corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención, lo anterior en términos de lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, insistiéndose en que su existencia, en este caso, no es materia de prueba, pues la parte demandada no controvierte ese aspecto.

Con el mismo fundamento, corresponde a la parte demandada demostrar los elementos de sus excepciones, siendo prioritario resolver las excepciones que no destruyen la acción, es decir, las dilatorias, esto con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Previo a ello, es menester, evidenciar que la defensa que la demandada denominó “**sine actione agis**”, no constituye en sí una excepción, pues no ataca dilatoria o perentoriamente la acción, sino que únicamente tiene por efecto el arrojar la carga de la prueba al actor y obligar a la autoridad jurisdiccional a examinar la procedencia de la acción, lo anterior como se desprende de la jurisprudencia siguiente:

*Época: Octava Época, Registro: 219050, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Tipo Tesis: **Jurisprudencia**, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Localización: Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Pág. 62*

**SINE ACTIONE AGIS.**

*La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

Al respecto, es importante mencionar que el análisis de la actualización de los elementos de la acción, debe realizarse necesariamente de manera oficiosa en toda sentencia definitiva, lo anterior como se prevé en el siguiente criterio jurisprudencial:

*Registro digital: 191148, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/36 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593, Tipo: **Jurisprudencia***

**ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los*

*únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.*  
**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Una vez dilucidado lo anterior, se procede a analizar la primer excepción dilatoria formulada por la parte demandada, que lo es la de **oscuridad en la demanda**, ya que de resultar procedente, impediría a esta autoridad entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor.

La excepción en comento, se hace consistir en que la actora no narra circunstancias de tiempo, modo y lugar en los hechos de su demanda, resultando por ello, que las acciones que reclama en su demanda resulten improcedentes, a criterio de esta autoridad dicha excepción es infundada.

Se afirma lo anterior, porque, como se aprecia de la contestación de demanda, la parte reo contestó de manera amplia y detallada todos y cada uno de los puntos de hechos del escrito inicial de demanda, sin hacer hincapié en imposibilidad alguna de rebatir por carencia de precisión de circunstancias de tiempo, lugar y modo, por lo anterior, es válido afirmar que la demandada sí tuvo oportunidad de defensa para referirse a las pretensiones que le reclama su contraria, pues incluso dio contestación a la demanda y opuso excepciones, en especial, las de falta de acción y las de nulidad, por lo que efectuó una extensa defensa, por ende, se concluye que no existe oscuridad en la demanda como se pretende hacer valer.

Sirve de apoyo a lo anterior, por su argumento rector, la contradicción de tesis 63/2003, resuelta en sesión del doce de noviembre de dos mil tres, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo 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 de Puebla, de aplicación supletoria al juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustenta la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada las situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aún cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esta 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 desvirtuarlas.”*

Cabe señalar, que el criterio jurisprudencial reproducido, se considera aplicable al caso porque los artículos que se interpretaron, son similares en su redacción con el imperativo legal contenido en el artículo 223, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En consecuencia, restan por resolver las excepciones de **cumplimiento** (que la demandada denominó como de falta de acción y derecho) y de **nulidad**, por lo que resulta pertinente precisar que la exigencia en el cumplimiento de los contratos, depende de la validez de su contenido, ello como lo prevé el artículo 2095 del Código Civil del Estado, el cual a la letra indica:

*“Artículo 2095.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.”.*

Por ende, por técnica jurídica, es que se entra primeramente al **estudio de las excepciones de nulidad** formuladas por la demandada, previamente a la excepción de cumplimiento:

Al respecto, la parte demandada señala como **primer argumento de nulidad** que el contrato de arrendamiento celebrado por las partes fue un contrato de adhesión creado unilateralmente por la parte actora con la intención de obtener una ventaja indebida y enriquecerse ilegalmente y de forma abusiva a su costa y perjuicio.

Dicha excepción se estima improcedente, pues, primeramente los contratos de adhesión, por su naturaleza jurídica son aquellos que se celebran exclusivamente entre proveedores o prestadores de servicios y la comunidad en general, ello como se desprende del artículo 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el cual a la letra prevé:

*“Artículo 85.- Para los efectos de esta ley, se entiende por contrato de adhesión el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez,*

*deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista y en un tamaño y tipo de letra uniforme. Además, no podrá implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de esta ley.*

Así, en ese tipo de contratos, las partes se encuentran en un plano de desigualdad sin posibilidad alguna de negociar el contenido del contrato, lo que no ocurre en el presente caso, en el que el documento fundatorio es un contrato civil de arrendamiento, celebrado entre dos personas físicas, el cual, no obstante encontrarse plasmado en un machote pre-elaborado, no existía restricción alguna a la libertad de contratación.

Lo anterior, encuentra sustento en la siguiente tesis aislada, emitida por los tribunales federales, cuyo criterio es adoptado por esta autoridad:

*“Registro digital: 2020581, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época Materia(s): Civil, Tesis: I.15o.C.48 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 1827, Tipo: **Aislada***

**CONTRATOS DE ADHESIÓN. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*El contrato de adhesión tiene como característica distintiva que las partes no pactan en igualdad de condiciones ni tienen la posibilidad de transigir o negociar entre iguales. Por ello, es sumamente significativo que una de las partes ve limitada la autonomía de su voluntad (a la mera "libertad de contratar"), pues ésta se reduce a decidir si acepta o no los términos del contrato; de modo que carece de auténtica "libertad de contratación", es decir, a influir de manera decisiva en el contenido y regulación de la relación jurídica que entabla. Así, la característica distintiva del contrato de adhesión reside en el hecho de que no son ambas partes las que redactan el clausulado, sino que éste es predispuesto (e impuesto a veces) por una de ellas a la otra, que no puede más que aceptarlo o rechazarlo. Es decir, la naturaleza del contrato de adhesión no depende de que haya sido redactado por una de las partes, sino en que la autonomía de la voluntad de la contraparte queda reducida a su mínima expresión, ya sea simple aceptación, ya limitada a pequeñas modificaciones del articulado, debiendo en lo demás adherirse plenamente a lo previamente redactado. Sobre las bases apuntadas, **no se debe catalogar un contrato de adhesión por el solo hecho de que esté elaborado o no en formatos** o porque esté o no inscrito con esa calidad en el registro que tenga a su cargo la entidad administrativa correspondiente que regula la actividad de las entidades financieras o proveedores. El criterio adecuado para clasificar un contrato de adhesión es, según se dijo, el que pueda constatarse que las cláusulas esenciales fueron producto de negociación entre las partes aunque materialmente no intervengan en la redacción o se trate de formatos impresos; la característica de adhesión redundará en la posibilidad que tengan las partes para establecer, modificar o proponer los términos de sus cláusulas; de modo que el usuario del servicio financiero o consumidor no queda en una situación de limitarse a aceptar o rechazar los términos del contrato, en uso de su libertad contractual, sino que debe haber contenidos que reflejen el ejercicio de su autonomía de la voluntad en la negociación, previa a la firma del contrato de que se trate.*

*DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”*

Por otro lado, la parte demandada alega en la segunda excepción de **nulidad**, que la cláusula segunda y décima del contrato de arrendamiento, fueron hechas con dolo y mala fe para inducir al

error de forma abusiva, esto conforme a lo establecido en los artículos 1692, 1693 y 1698 y demás aplicables del Código Civil del Estado, los cuales disponen:

**“Artículo 1692.-** *El consentimiento no es válido, si ha sido dado por error, arrancado por violencia o captado con dolo o mala fe.*

**“Artículo 1693.-** *El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre la causa determinante de la voluntad, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si del mismo contrato se desprende que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.*

**Artículo 1698.-** *Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.”.*

Sin embargo, dicha excepción igualmente se estima improcedente, puesto que la demandada omitió aportar probanza alguna, tendente a demostrar que el consentimiento se haya obtenido con violencia, o bien, que la arrendadora haya utilizado sugestiones o artificios, con la finalidad de inducir al error a la arrendataria, o, en su caso, disimular un error en el contenido del contrato, y, por el contrario, en el desahogo de la prueba de **ratificación de contenido y firma** a su cargo, la que fue desahogada en audiencia del primero de julio de dos mil veintiuno -*fojas cuatrocientos cuatro a cuatrocientos seis*-, probanza a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 337 del código procesal de la materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio y concerniente al negocio, se obtuvo de la misma que la demandada reconoció en su totalidad el contenido y firma del contrato fundatorio, aunque precisando que se trata de un “contrato de adhesión”, donde no se le dio oportunidad de negociar cláusula alguna, argumento que ha quedado invalidado en líneas precedentes.

Por último, se analizada la excepción que la parte demandada nombró como de “falta de acción y derecho”, la cual hizo consistir en no haber dado motivo para que se le condene al cumplimiento de las prestaciones que le reclama la actora, pues ha cumplido con el contrato de arrendamiento celebrado, siendo responsabilidad de la contraria que no se pudiera realizar la terminación del mismo y la entrega del inmueble objeto del contrato, esto derivado de su constante negativa de darlo por terminado y de recibir el inmueble en mención.

Excepción que se traduce en **cumplimiento de contrato**, respecto de la cual la excepcionante se encuentra obligada a probar el hecho positivo consistente en haber realizado el pago de las

prestaciones que se le reclaman, entre éstas, la entrega del bien inmueble objeto del juicio, lo anterior como lo prevé la jurisprudencia siguiente:

*Registro digital: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, Tipo: **Jurisprudencia***

**ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.**

*Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.*

*DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Al respecto, constan en autos, las **documentales públicas**, consistentes en:

- Copia certificada del expediente número \*\*\*\*\* del índice de este Juzgado \*\*\*\*\* en el Estado, que obra a fojas dieciocho a treinta y cinco de los autos, de la que se obtiene que en fecha siete de junio de dos mil veinte, la aquí actora \*\*\*\*\*, por medio del juzgado en cita, realizó notificación a la demandada \*\*\*\*\*, respecto de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, como se desprende de la cédula de notificación visible a foja treinta de los autos.

- Copia certificada del expediente número \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\* en el Estado, que obra a fojas ciento diez a ciento diecinueve de los autos, de la que se obtiene que en fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte, la aquí demandada \*\*\*\*\*, formuló diligencias de consignación de inmueble y llaves a favor de la aquí actora \*\*\*\*\*, sin que de dichas constancias se desprenda que efectivamente la beneficiaria haya sido debidamente notificada en el mencionado procedimiento.

- Copia certificada del expediente número \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Segundo de lo Civil en el Estado, que obra a fojas ciento veinte a trescientos noventa y tres de los autos, de la que se obtiene que en fecha siete de junio de dos mil veinte, la aquí demandada \*\*\*\*\*, realizó diversas consignaciones a favor de la actora \*\*\*\*\*, como a continuación se describe:



- Que la cantidad de la orden de pago **217790**, la beneficiaria Verónica Moncivaez Magadán, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, que obra a foja 176 de los autos.
- El trece de octubre de dos mil diecisiete, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de octubre de dos mil diecisiete, amparada en la orden de pago número 218602, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 183)-.
  - Que la cantidad de las órdenes de pago **216882 y 218602**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, que obra a foja 186 de los autos.
  - El treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de noviembre de dos mil diecisiete, amparada en la orden de pago número 219127, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 190)-.
    - Que la cantidad de la orden de pago **219127**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, que obra a foja 197 de los autos.
    - El ocho de diciembre de dos mil diecisiete, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de diciembre de dos mil diecisiete, amparada en la orden de pago número 220172, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 202)-.
      - El cinco de enero de dos mil dieciocho, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de enero de dos mil dieciocho, amparada en la orden de pago número 220544, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 205)-.
        - Que la cantidad de las órdenes de pago **220172 y 220544**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, que obra a foja 208 de los autos.
        - El ocho de febrero de dos mil dieciocho, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de febrero de dos mil dieciocho, amparada en la orden de pago número 221432, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 215)-.
          - Que la cantidad de la orden de pago **221432**, la beneficiaria Verónica Moncivaez Magadán, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha veinte de febrero de dos mil dieciocho, que obra a foja 218 de los autos.
          - El trece de marzo de dos mil dieciocho, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de marzo de dos mil dieciocho, amparada en la orden de pago número 222549, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 222)-.
            - Que la cantidad de la orden de pago **222549**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha diez de abril de dos mil dieciocho, que obra a foja 225 de los autos.
            - El quince de mayo de dos mil dieciocho, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del

mes de mayo de dos mil dieciocho, amparada en la orden de pago número 224687, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 227)-.

➤ Que la cantidad de la orden de pago **224687**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, que obra a foja 232 de los autos.

➤ El once de junio de dos mil dieciocho, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de junio de dos mil dieciocho, amparada en la orden de pago número 225382, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 236)-.

➤ Que la cantidad de la orden de pago **225382**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, que obra a foja 239 de los autos.

➤ El trece de julio de dos mil dieciocho, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de julio de dos mil dieciocho, amparada en la orden de pago número 226301, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 243)-.

➤ Que la cantidad de la orden de pago **226301**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, que obra a foja 246 de los autos.

➤ El dieciséis de enero de dos mil diecinueve, **cuatro mil setecientos sesenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a las rentas de los meses de diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve, amparadas en las órdenes de pago números 231406 y 231407, expedidas por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 256)-.

➤ El doce de febrero de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de febrero de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 231999, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 258)-.

➤ El veinte de marzo de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de marzo de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 233126, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 261)-.

➤ Que la cantidad de las órdenes de pago **231406 y 231407**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, que obra a foja 264 de los autos.

➤ El trece de mayo de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de abril de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 234143, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 269)-.

➤ El trece de mayo de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de mayo de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 234142, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 270)-.

➤ Que la cantidad de las órdenes de pago **234142 y 234143**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha once de junio de dos mil diecinueve, que obra a foja 274 de los autos.

➤ El veintisiete de junio de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de julio de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 235710, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 282).-

➤ El veintisiete de junio de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de junio de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 235711, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 285).-

➤ Que la cantidad de las órdenes de pago **231999, 233126, 235711 y 235710**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, que obra a foja 288 de los autos.

➤ El ocho de agosto de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de agosto de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 237130, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 297).-

➤ El cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de septiembre de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 237772, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 303).-

➤ Que la cantidad de las órdenes de pago **237130 y 237772**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, que obra a foja 305 de los autos.

➤ El once de octubre de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de octubre de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 238966, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 311).-

➤ Que la cantidad de la orden de pago **238966**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, que obra a foja 314 de los autos.

➤ El doce de noviembre de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de noviembre de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 239859, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 319).-

➤ Que la cantidad de la orden de pago **239859**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha trece de enero de dos mil veinte, que obra a foja 326 de los autos.

➤ El trece de diciembre de dos mil diecinueve, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de diciembre de dos mil diecinueve, amparada en la orden de pago número 240940, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 325).-

➤ El diez de enero de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del

mes de enero de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 241397, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 328)-.

➤ Que la cantidad de la orden de pago **240940**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, que obra a foja 330 de los autos.

➤ El siete de febrero de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de febrero de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 242888, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 337)-.

➤ Que la cantidad de las órdenes de pago **241397 y 242888**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte, que obra a foja 343 de los autos.

➤ El cinco de marzo de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de marzo de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 243867, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 348)-.

➤ El cinco de junio de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de mayo de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 244530, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 355)-.

➤ El cinco de junio de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de abril de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 244532, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 358)-.

➤ El cinco de junio de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de junio de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 244533, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 361)-.

➤ Que la cantidad de las órdenes de pago **243867, 244533, 244532 y 244530**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirlas, como se desprende del auto de fecha dieciocho de junio de dos mil veinte, que obra a foja 367 de los autos.

➤ El catorce de julio de dos mil veinte, **dos mil trescientos ochenta pesos, cero centavos, moneda nacional** –señalando que correspondía a la renta del mes de julio de dos mil veinte, amparada en la orden de pago número 245475, expedida por la Secretaría de Finanzas del Estado (foja 374)-.

➤ Que la cantidad de la orden de pago **245475**, la beneficiaria **\*\*\*\*\***, aceptó recibirla, como se desprende del auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, que obra a foja 383 de los autos.

Probanzas las tres, a las que se les reconoce pleno valor probatorio en términos de lo prescrito por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de actuaciones practicadas por un servidor público en ejercicio de sus funciones.

Por tanto, del análisis realizado a las pruebas anteriormente mencionadas, este órgano jurisdiccional estima como improcedente la excepción de incumplimiento en estudio, por las siguientes razones:

a) No se encuentra demostrado que a la fecha la parte actora haya recibido el inmueble objeto del presente juicio.

b) Tampoco aportó la demandada, probanza alguna para demostrar que se encuentren pagados los servicios relativos al mencionado inmueble.

c) Por lo que se refiere a las pensiones rentísticas, la parte actora señala en su demanda un incumplimiento total del contrato fundatorio, lo que implica el impago de renta alguna, lo que se corrobora con la confesional expresa ofertada por la parte actora, consistente en todos los hechos de la contestación de demanda en lo que a su parte beneficiara, probanza a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los artículos 337 y 338 del código procesal de la materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de la cual se observa, especialmente de los incisos d) y e) pertinentes a la contestación al hecho 2, que obra a foja ochenta y siete de los autos, que la parte demandada realizó confesiones tales como: *“...desde el comienzo de la vigencia del contrato de arrendamiento, la C. \*\*\*\*\*, se ha negado a toda comunicación con la suscrita tanto para tratar temas relacionados con el uso del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, como para recibir directamente la rentas pactadas,...”*; *“...desde inicios del contrato de arrendamiento mi contraria se negó al diálogo tanto para tratar temas relacionados con el inmueble como para recibir los pagos correspondientes de renta,...”*; *“...ya que desde la celebración del contrato de arrendamiento la intención de mi contraria ha sido negarse a recibir el inmueble, negarse a recibir los pagos de la renta,...”*.

Lo anterior, sin demostrar en modo alguno la imposibilidad real y material que tuvo para cumplir con su obligación de pago desde el inicio de la vigencia del contrato fundatorio (abril de dos mil dieciséis), razón por la cual, los pagos que demostró que empezó a realizar a partir del mes de enero de dos mil diecisiete, resultan extemporáneos.

**VI. Decisión judicial.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara que procedió la vía única civil.

En ella la actora \*\*\*\*\*, probó su acción y la demandada \*\*\*\*\*, probó parcialmente sus excepciones y defensas.

Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado el primero de abril de dos mil dieciséis, entre \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendadora y \*\*\*\*\*, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Avenida Palma de Guinea, número ciento cinco, interior dieciséis, coto San Agustín, Paseos de Santa Mónica, de ésta ciudad.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a restituir a la actora \*\*\*\*\*, el inmueble objeto del arrendamiento, descrito en el párrafo que antecede, en el estado en que lo recibió, libre de todo adeudo por concepto de los servicios públicos cuya existencia se demuestre en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de las rentas que corresponden a partir de la celebración del contrato, es decir, desde la pensión rentística correspondientes el mes de abril de dos mil dieciséis y hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente juicio, las ocho primeras, es decir, las correspondientes a la vigencia original del contrato fundatorio –atinentes a los meses de abril a noviembre de dos mil dieciséis–, cada una a razón de la cantidad de **dos mil trescientos ochenta pesos**, acorde a lo estipulado por las partes en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción, y, las restantes, cada una a razón de **tres mil quinientos setenta pesos**, lo que resulta del incremento del cincuenta por ciento sobre la pensión rentística estipulado en la diversa cláusula segunda del mismo contrato, para el caso de que la arrendataria, siguiera ocupando la finca después del término originalmente pactado, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de los intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual (equivalente al treinta y siete por ciento anual), sobre el importe de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del día siguiente de su incumplimiento, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia, lo anterior en términos de la cláusula décima primera del contrato basal, en la cual, si bien se estableció un interés del cinco por ciento mensual para el caso de incumplimiento en el pago, cobran aplicabilidad los artículos 1965 y 2266 del Código Civil

del Estado, disponiendo el primero en lo conducente que “... *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.*”, por su parte, el segundo de los dispositivos invocados obliga a las autoridades jurisdiccionales de esta entidad federativa a disminuir oficiosamente aquél interés que exceda de la tasa del treinta y siete por ciento anual, lo anterior, como se desprende de su texto, el cual literalmente indica lo siguiente:

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

Bajo tal línea argumentativa, se ordena que todos y cada uno de los pagos parciales y extemporáneos realizados por la parte demandada en el procedimiento de consignación seguido bajo el número de expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\* en el Estado, los cuales se encuentran plasmados en el considerando quinto, sean aplicados a la deuda de la arrendataria, conforme a derecho corresponda, ello en regulación que se realice en ejecución de sentencia.

Así, toda vez que esta autoridad acogió las pretensiones de la parte actora en el principal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a \*\*\*\*\* a pagar a favor de \*\*\*\*\*, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

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 vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

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

**Segundo.-** Se declara procedente la Vía UNICA CIVIL por los razonamiento vertidos en el considerando III de esta sentencia.

**Tercero.-** En ella la actora \*\*\*\*\*, probó su acción y la demandada \*\*\*\*\*, no demostró sus excepciones y defensas, con independencia de que demostró haber realizado los pagos plasmados en el considerando quinto de la presente, los cuales resultaron

extemporáneos, empero, deberán aplicarse a la deuda materia de condena en la presente resolución, conforme a derecho corresponda, previa regulación que se realice en ejecución de sentencia,

**Cuarto.-** Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado el primero de abril de dos mil dieciséis, entre **Verónica \*\*\*\*\***, en su calidad de arrendadora y **\*\*\*\*\***, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Avenida Palma de Guinea, número ciento cinco, interior dieciséis, coto San Agustín, Paseos de Santa Mónica, de ésta ciudad.

**Quinto.-** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, a restituir a la actora **\*\*\*\*\***, el inmueble objeto del arrendamiento, descrito en el párrafo que antecede, en el estado en que lo recibió, libre de todo adeudo por concepto de los servicios públicos cuya existencia se demuestre en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de las rentas que corresponden a partir de la pensión rentística correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis y hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente juicio, las ocho primeras, es decir, las correspondientes a la vigencia original del contrato fundatorio –atinentes a los meses de abril a noviembre de dos mil dieciséis–, cada una a razón de la cantidad de **dos mil trescientos ochenta pesos**, acorde a lo estipulado por las partes en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción, y, las restantes, cada una a razón de **tres mil quinientos setenta pesos**, lo que resulta del incremento del cincuenta por ciento sobre la pensión rentística estipulado en la diversa cláusula segunda del mismo contrato, para el caso de que la arrendataria, siguiera ocupando la finca después del término originalmente pactado, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de los intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual (treinta y siete por ciento anual), sobre el importe de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del día siguiente de su incumplimiento, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** Se ordena que todos y cada uno de los pagos parciales extemporáneos realizados por la parte demandada en el procedimiento de consignación seguido bajo el número de expediente

\*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\* en el Estado, los cuales se encuentran plasmados en el considerando quinto, sean aplicados a la deuda de la arrendataria, conforme a derecho corresponda, ello en regulación que se realice en ejecución de sentencia.

**Noveno.-** Se condena a \*\*\*\*\* a pagar a favor de \*\*\*\*\* , los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse 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 III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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.

Así, definitivamente lo resolvió y firma el **Licenciado Honorio Herrera Robles, Juez Tercero de lo Civil del Estado**, por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **Fabiola Morales Romo**, que autoriza.- Doy Fe.-

**Juez Tercero Civil**  
**Lic. Honorio Herrera Robles**

**Secretaria de Acuerdos**  
**Lic. Fabiola Morales Romo**

La Secretaria de Acuerdos Licenciada **Fabiola Morales Romo**, hace constar que la sentencia que antecede se publica en la Lista de Acuerdos de este juzgado en fecha **veintiuno de julio de dos mil veintiuno**.- Conste.

L'AIFG

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **0824/2020**, dictada en fecha **veinte de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **veintiún** 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 suprimió **nombre de las partes, número de expedientes, juzgados y datos de identificación del inmueble** , información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-