

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a primero de julio 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 por incumplimiento de contrato de arrendamiento, pago de pesos y entrega de la posesión 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.- 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 la acción ejercitada no se encuentra sujeta a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero de nuestro Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

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

A. *Por la rescisión del contrato de Arrendamiento por incumplimiento del mismo, celebrado en fecha 10 de octubre de dos mil trece, respecto del inmueble identificado como *** de la plaza comercial ***, ubicada en ***, local donde se encuentra instalada una tienda franquicia de las denominadas “****” de comida rápida.*

B. *El pago de la actualización y/o aumento de las rentas, desde el mes de junio de 2016, de conformidad con el dictamen que se adjunta al presente más el 16% por concepto de I.V.A., conforme lo estipulado en la cláusula CUARTA del contrato.*

C. *El pago del interés moratorio por incumplimiento en el pago de la actualización y/o aumento de las rentas, a razón del 3% (tres por ciento) mensual desde el mes de octubre de dos mil trece, hasta el pago total de la actualización y/o aumento de las pensiones rentísticas, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de arrendamiento basal.*

D. *Por la entrega de la posesión y desocupación del inmueble arrendado por el incumplimiento en el pago puntual de las pensiones rentísticas.*

E. *El pago de los servicios de luz, agua, teléfono y demás servicios, al día en que entregue la posesión.*

F. *Que se declare la pérdida del depósito en favor de la suscrita para compensar los adeudos derivados del contrato y del incumplimiento por parte del arrendador.*

G. *Por el pago del 15% (quince por ciento) del valor total de cada renta mensual por concepto de cuota de mantenimiento y conservación de áreas comunes de la plaza comercial donde se encuentra ubicado el inmueble, desde el mes de junio de 2016, valor calculado de conformidad a la Cláusula Octava.*

H. *Por el pago de la cuota anual desde el mes de junio de 2016 hasta la entrega y desocupación del inmueble, respecto de los eventos de aniversario de la plaza donde se encuentra el local comercial de conformidad con la Cláusula octava tercer párrafo.*

I. *Por el pago del interés moratorio aplicable de conformidad al contrato basal, respecto de todas y cada una de las prestaciones adeudadas hasta que el demandado pague todas y cada una de las prestaciones reclamadas.*

J. *Los gastos y costas que el presente juicio origine”.*

Por su parte, el demandado ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante el escrito presentado en fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte – fojas de la quinientos veintinueve a la quinientos cuarenta y dos-, en donde afirma, que todas y cada una de las prestaciones que la parte actora pretende son improcedentes, atendiendo a que las mismas se basan en un supuesto incumplimiento al contrato celebrado en fecha diez de octubre de dos mil trece, sin embargo, dicho documento no existe, aunado a que ya existe sentencia definitiva dictada por el Juzgado Segundo Civil, en donde se declaró que había dado cumplimiento con las prestaciones que aquí se le reclaman.

Opone como excepciones y defensas de su parte, las de **falta de acción y derecho**, la de **cosa juzgada**, la de **pago**, la de **plus petitio**, la de **oscuridad en la demanda**, así como todas aquellas que se deriven de su escrito de contestación a la demanda.

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

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Previo al análisis de la acción rescisoria 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 interpuestas, 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 las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, se imposibilitaría a éste juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos la parte actora, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado ***, opuso entre otras excepciones las siguientes:

A) La de **oscuridad de la demanda**, misma que hace consistir en la falta de narración de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos descritos en el escrito inicial de demanda.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, toda vez que contrario a lo que afirma el demandado, 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, ya que expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquellos sucedieron, aunado a que en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda

entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por el accionante, por tal motivo, es de deducirse, que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, aunado a que los remite a los documentos anexados a su escrito inicial de demanda.

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 obscuridad 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 en materia 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”.

De igual forma, 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".

B) La de **cosa juzgada**, atendiendo a que tal y como se desprende de las copias certificadas exhibidas por la propia actora, ante el Juzgado Segundo Civil, bajo el número de expediente 746/2016, se llevó un juicio en el que su titular dictó sentencia teniéndose a la parte demandada por cumpliendo con el pago de las rentas y las cuotas de mantenimiento que le fueron reclamadas.

En ese tenor, afirma que al habersele tenido por cumplidas las obligaciones contraídas a su cargo relativas al pago de las rentas, de manera implícita se tuvieron por cubiertas las actualizaciones o aumentos reclamadas, por lo que al haber quedado pagadas, al menos hasta la fecha indicada en la sentencia dictada dentro del juicio de referencia, la parte actora se encuentra imposibilitada para demandarlas en esta vía, atendiendo a que las mismas ya fueron discutidas y condenadas en juicio anterior, siendo que de conformidad con el artículo 23 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, nadie puede ser juzgado y condenado dos veces por una misma causa.

Por otro lado, atendiendo a que para que opere dicha figura, es necesaria la concurrencia de tres elementos esenciales:

- *El objeto.*
- *El fundamento de lo pedido, y,*
- *Los sujetos.*

Sirven como apoyo a lo anterior, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Registro: 178771, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005, Materia(s): Común, Tesis: I.4o.A.55 K, Página: 1381, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COSA JUZGADA. ELEMENTOS QUE DEBEN CONCURRIR PARA SU EXISTENCIA. *Existe cosa juzgada cuando en diversos asuntos, uno resuelto y otro no, coinciden o concurren los siguientes elementos: a) El objeto de la decisión; b) El fundamento jurídico; y, c) Los sujetos”.*

Tesis Aislada, Registro: 181354, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX, Junio de 2004, Materia(s): Común, Tesis: XVII.2o.C.T.11 K, Página: 1427, siendo su rubro y texto:

“COSA JUZGADA. ELEMENTOS QUE DEBEN CONCURRIR PARA QUE EXISTA. *Para que exista cosa juzgada, en lo sustancial, ha de entenderse no el aspecto formal de preclusión de los medios de impugnación,*

sino en el sentido sustancial de definitividad de todos los posibles efectos de la sentencia; definitividad que es susceptible de manifestarse no sólo en el mismo proceso, sino en cualquier otro y en todas las circunstancias que puedan presentarse. Es decir, para que exista la cosa juzgada entre la relación jurídica resuelta con la sentencia de fondo y aquella que de nuevo se plantea deben concurrir conjunta y necesariamente los siguientes elementos: sujetos, objetos y causas jurídicas. A esta concepción de la cosa juzgada se le denomina "Sistema de las tres identidades".

Ahora bien, esta autoridad considera que se encuentran reunidos los tres elementos que configuran la excepción de cosa juzgada, **únicamente por lo que se refiere a la actualización y/o aumento, las cuotas de mantenimiento, la cuota anual, así como los intereses en relación a la pensión rentística que reclama la parte actora correspondiente al mes de junio de dos mil dieciséis y los generados con anterioridad –a partir del mes de octubre de dos mil trece-**, atendiendo a que el fundamento de lo pedido, las partes contendientes y el objeto resultan ser los mismos, se configura la excepción de cosa juzgada por lo siguiente:

Dentro del sumario, obra la **documental pública**, consistente en el legajo de copias certificadas del expediente número *** del índice del Juzgado Segundo Civil del Estado –*fojas de la veinticinco a la cuatrocientos noventa y dos-*, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y del cual se advierten, en esencia, las siguientes actuaciones:

– Comparece *** a demandar a ***, en la Vía Única Civil y en ejercicio de la acción de Rescisión por Incumplimiento de Contrato, Pago de Pesos y Entrega de la Posesión, respecto de un contrato de arrendamiento celebrado en fecha diez de octubre de dos mil trece entre las partes, sobre el inmueble identificado como Local Comercial ***, de la Plaza Comercial ***, ubicada en *** –*fojas de la veinticinco a la treinta-*, demanda en la que reclamó el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A. Por la rescisión del Contrato de Arrendamiento por incumplimiento del mismo, celebrado en fecha 10 de octubre de dos mil trece, respecto del inmueble identificado como Local Comercial *** de la plaza ***, ubicada en ***, local donde se encuentra instalada una tienda franquicia de la denominada “***” de comida rápida.

B. El pago de las rentas vencidas y no pagadas, desde el mes de diciembre de dos mil trece CADA UNA por el monto de \$7,826.00 (SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 00/100 M.N.) más el 16% por concepto de I.V.A., conforme a lo estipulado en la cláusula CUARTA del contrato.

C. El pago del interés moratorio por incumplimiento en el pago de la renta a razón del 3% (tres por ciento) mensual respecto de todas y cada una de las pensiones rentísticas adeudadas, desde el mes de diciembre de dos mil trece, hasta el pago total de las pensiones rentísticas adeudadas, en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de arrendamiento basal.

D. Por el pago del incremento de la renta mensual desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento en términos de la Cláusula Cuarta del Contrato de arrendamiento basal.

E. Por la entrega de la posesión y desocupación del inmueble arrendado por el incumplimiento en el pago puntual de las pensiones rentísticas.

F. El pago de los servicios de luz, agua, teléfono y demás servicios, al día en que entregue la posesión.

G. Que se declare la pérdida del depósito en favor de la suscrita para compensar los adeudos derivados del contrato y del incumplimiento por parte del arrendador.

H. Por el pago del 15% (quince por ciento) del valor de cada renta mensual por concepto de cuota de mantenimiento y conservación de áreas comunes de la plaza comercial donde se encuentra ubicado el inmueble, respecto de todos los meses que ha ocupado el local desde la firma del contrato, valor calculado de conformidad con la Cláusula Octava.

I. Por el pago de la cuota anual desde la firma del contrato hasta la entrega y desocupación del inmueble, respecto de los eventos

*de aniversario de la plaza *** donde se encuentra el local comercial de conformidad con la Cláusula octava tercer párrafo.*

J. *Por el pago del interés moratorio aplicable de conformidad al contrato basal, respecto de todas y cada una de las prestaciones adeudadas hasta que el demandado pague todas y cada una de las prestaciones reclamadas.*

K. *Los gastos y costas que el presente juicio origine”.*

– Como documento fundatorio de su acción, la parte actora anexó a su escrito inicial de demanda, el contrato de arrendamiento celebrado el quince de octubre de dos mil trece, entre *** como arrendadora y *** en calidad de arrendatario – *fojas de la treinta y dos a la treinta y seis*-, lo anterior, advirtiéndose del capítulo de antecedentes, en el número 1, que se anexó un croquis de ubicación y plano del local en los cuales se estipuló como fecha del contrato de arrendamiento el diez del mes y año antes mencionados, dicho acuerdo lo fue respecto del inmueble ubicado en ***, advirtiéndose del mismo, en esencia, que se fijó una duración de diez años forzosos para el arrendador y doce meses para el arrendatario, comenzando a correr a partir el día primero de diciembre de dos mil trece, concluyendo el treinta de noviembre de dos mil veintitrés *-cláusulas primera y segunda-*; comprometiéndose el arrendatario a devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió, salvo el menoscabo natural sufrido por el tiempo o por causa inevitable *-cláusula sexta-*, además, podría renovarse el contrato por acuerdo de ambas partes, así mismo, se acordó que habría de cubrirse una renta mensual de siete mil ochocientos veintiséis pesos cero centavos moneda nacional, pagaderos los primeros diez días de cada mes en el domicilio del arrendatario y, para el caso de mora, en el pago de dicha renta, el ahora demandado se obligó a pagar un interés moratorio sobre la misma a razón del tres por ciento mensual, siendo, que las rentas se incrementarían a partir de que las mismas resultaran exigibles, ya sea en un seis

por ciento, o bien, conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México, correspondiente a los doce meses anteriores, lo que determine el arrendatario y, como depósito se entregó la cantidad de nueve mil pesos cero centavos moneda nacional, misma que serviría de garantía para el caso de que quedaran adeudos pendientes en relación con los servicios contratados para el inmueble por lo que de no existir adeudos, dicha cantidad le sería reembolsada – *cláusula cuarta*-.

Por otro lado, se estipuló, que el local podría ser remodelado de acuerdo a las necesidades de la franquicia ***, quedando el arrendatario obligado a realizar las reparaciones de los deterioros causados además, de que al finalizar el contrato, tendría que retirar por su cuenta, toda obra que se realizara en el inmueble, debiendo informar a la brevedad posible la necesidad de reparaciones y de toda usurpación o novedad dañosa que sufriera la finca, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión causare – *cláusula quinta*-.

Ahora bien, se establecieron diferentes causales de rescisión, entre las cuales están; darle al local un uso distinto para el que fue arrendado; ceder ya sea en forma total o parcial, gratuita u onerosa, los derechos otorgados al arrendatario; el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas con motivo de la celebración del contrato; la falta de pago de una o más pensiones rentísticas; y, para el caso de que el arrendatario abandonara el inmueble por más de dos meses, dicha circunstancia se entendería como que entrega la posesión material y jurídica del inmueble de referencia sin necesidad de declaración judicial alguna – *cláusula séptima*-.

Así mismo, por cuenta del arrendatario correría el pago de los servicios contratados y utilizados en el local, tendiendo además que pagar mensualmente el quince por ciento de la renta correspondiente más el Impuesto al Valor Agregado respectivo,

esto por concepto de conservación de áreas comunes, además del equivalente a un mes de renta por los eventos que se realizaren anualmente por el concepto de promociones o celebración por años cumplidos de servicio a clientes y promociones que se realizan para todos los locatarios de la plaza *-cláusula octava-*.

- El licenciado ***, en su calidad de Apoderado General de ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, alegando, que todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas resultan ser improcedentes atendiendo a que se encontraba al corriente en el pago y cumplimiento de las obligaciones contraídas a su cargo *-fojas de la veintiuno a la veintisiete-*, habiendo anexado a su escrito de contestación de demanda, una serie de recibos expedidos en distintas fechas, con los que trató de acreditar su dicho *-fojas de la veintitrés a la cuarenta y nueve-*.

- Una vez que por auto del veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis le fueron admitidas a las partes las pruebas respectivas *-fojas de la setenta y cuatro a la ochenta y dos-*, se señalaron las ocho horas con treinta minutos del día dieciséis de enero de dos mil diecisiete, a fin de que se llevara a cabo la audiencia de desahogo de pruebas prevista por el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado *-fojas de la ciento sesenta y tres a la ciento setenta y uno-*, habiéndose diferido para el dieciocho de mayo de dos mil diecisiete *-fojas de la doscientos diez a la doscientos diecisiete-* y, una vez más para el seis de junio de dos mil diecisiete, fecha en la que quedó el expediente citado para oír sentencia definitiva *-fojas de la doscientos veintiuno a la doscientos veintitrés-*.

- Por otro lado, el día once de agosto de dos mil diecisiete, se dictó sentencia definitiva en la que se declaró, que a la actora ***, no le asistía derecho alguno para accionar en contra del demandado, atendiendo a que ***, se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas, mismas que incluso contenían en su importe lo

correspondiente por concepto de cuotas de mantenimiento, declarándose improcedente la acción intentada y quedando las partes sujetas a lo establecido en el contrato de arrendamiento celebrado entre ellas, debido a esto, se absolvió al demandado de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas, condenándose a la actora al pago de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación de dicho juicio, estableciéndose en el cuerpo de dicha sentencia, que se tuvo a la parte demandada por demostrando que había cubierto hasta el último mes de renta generada antes de la presentación de la demanda, es decir, hasta la correspondiente al mes de junio de dos mil trece, presumiéndose pagadas las anteriores, sin que pase inadvertido para ésta autoridad, que de igual forma se determinó en la mencionada resolución, que se realizaron catorce consignaciones, cada una por la cantidad de diez mil quinientos pesos, en fechas catorce de julio, cuatro de agosto, cinco de septiembre, seis de octubre, ocho de noviembre, y, seis de diciembre, todas de dos mil dieciséis, cinco de enero, ocho de febrero, catorce de marzo, diez de abril, nueve de mayo, dieciséis de junio, dieciocho de julio, y, siete de agosto, todos de dos mil diecisiete, por concepto de renta y mantenimiento del mes en que fueron consignadas, empero, dicha sentencia en forma alguna, determinó que estas fuesen realizadas conforme a lo estipulado o no por las partes en el contrato basal *-fojas de la doscientos cuarenta a la doscientos cincuenta y seis-*.

- Ahora bien, con base en la sentencia de condena antes mencionada, la actora ***, interpuso Recurso de Apelación en contra de la misma *-fojas de la doscientos sesenta y cuatro a la doscientos ochenta y tres-*, formándose el Toca Civil ***, resuelto mediante sentencia dictada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, en fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho, en la que se confirmó la sentencia dictada por el Juez Segundo Civil *-fojas de la trescientos cincuenta y tres a la trescientos setenta-*.

- De igual forma, se advierte que mediante demanda interpuesta por ***, se formó el Juicio de Amparo Directo Civil ***, radicado en el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del cual, en fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, se dictó resolución en la que dicha autoridad federal negó amparar y proteger a la quejosa *-foja cuatrocientos cuarenta y cuatro-*.

- Así mismo, por auto del veintiocho de enero de dos mil diecinueve, se declaró que causó ejecutoria por ministerio de ley la sentencia dictada dentro del Toca Civil *** *-fojas cuatrocientos cincuenta y siete y cuatrocientos cincuenta y ocho-*.

Aunado a lo anterior, se advierte que en diferentes fechas, se estuvieron realizando distintas consignaciones a favor de la parte actora, con las que el demandado buscaba seguir dándole cumplimiento a sus obligaciones *-fojas doscientos ochenta y cinco, trescientos veintinueve, trescientos treinta y cuatro, trescientos treinta y nueve, trescientos cuarenta y cuatro, trescientos cuarenta y nueve, cuatrocientos, cuatrocientos tres, cuatrocientos ocho, cuatrocientos once, cuatrocientos dieciséis, cuatrocientos veintiuno, cuatrocientos veintiocho, cuatrocientos treinta y uno, cuatrocientos treinta y seis, cuatrocientos cuarenta y uno, cuatrocientos cuarenta y cinco y cuatrocientos sesenta y tres-*, siendo que la última de las órdenes exhibidas, lo fue en relación con la renta y la cuota de mantenimiento correspondientes hasta el mes de febrero de dos mil diecinueve, además, de que en el hecho número nueve de su escrito inicial de demanda, la propia actora indicó: *"...el demandado demostró haber pagado el monto de las rentas comprendidas entre los meses de octubre de dos mil trece y abril de dos mil diecinueve, pero es muy importante aclarar que ninguno de los pagos de renta que ha realizado en esas fechas contiene o corresponde a la actualización o aumento de la renta..."*, **confesión expresa** que merece pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del

Estado, al haberse hecho al formular la demanda por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia y de hecho propio concerniente al negocio.

Ahora bien, como se advierte de la documental pública en análisis, lo reclamado en ese procedimiento coincide con el objeto del presente negocio, es decir, la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado en fecha diez de octubre de dos mil trece, respecto del inmueble identificado como Local Comercial *** de la Plaza Comercial ***, ubicada en ***, así como el pago de las obligaciones derivadas de ello.

Aunado, a que los sujetos procesales que intervinieron en dicho negocio fueron *** como actora y *** en calidad de demandado, advirtiéndose que las partes coinciden.

Debido a lo anterior, se declara **procedente** la excepción de **cosa juzgada**, únicamente por lo que se refiere a la actualización y/o aumento, las cuotas de mantenimiento, la cuota anual, así como los intereses en relación a la pensión rentística que reclama la parte actora correspondiente al mes de junio de dos mil dieciséis y los generados con anterioridad –a partir del mes de octubre de dos mil trece–, no así respecto de las posteriores.

VI.- Enseguida se procede al análisis de la acción intentada por ***, en contra de ***.

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación al caso concreto, disponen lo siguiente:

“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 2300.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se vence hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

“Artículo 2313.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

“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:

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

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

“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 contrario.”

De los preceptos legales en cita, se obtiene que el contrato de arrendamiento deba atenderse en primer término a lo pactado por las partes, así mismo, en lo no previsto, por los lineamientos generales establecidos por la normatividad sustantiva cuyos preceptos transcritos son aplicables al caso en concreto.

En el caso, el documento base de la acción lo es un contrato bilateral en el que las partes acogieron obligaciones

recíprocas, es decir, la actora se obligó a entregar el uso y disfrute temporal del inmueble, mientras que el ahora demandado ***, lo hizo obligándose a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la parte actora probar los elementos constitutivos de su acción, es decir, la existencia del contrato así como los términos y condiciones en él pactadas; en tanto que al demandado le corresponde acreditar que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones contractuales, o bien, probar cualquier otra excepción que hubiese opuesto y que destruya la acción instada.

La relación contractual que dio origen a la controversia, se encuentra plenamente acreditada con la copia certificada del contrato de arrendamiento visible a fojas de la treinta y dos a la treinta y ocho del sumario, valorado en párrafos que anteceden.

Así mismo, existe la **confesional**, a cargo del demandado ***, desahogada en audiencia celebrada el veintinueve de marzo de dos mil veintiuno -fojas seiscientos trece a seiscientos dieciséis-, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente -fojas quinientos ochenta y ocho a quinientos noventa y uno-, valorada en términos del artículo 337 del Código Procesal de la Materia, al haber sido hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia y de hecho propio y concerniente al negocio, de la cual se advierte que el absolvente manifestó que **sí es cierto**, que celebró contrato de arrendamiento con la actora -posición primera-.

Consta la **documental privada**, consistente en las tres facturas, visibles a fojas nueve, diez y quince del sumario, mismos que carecen de valor probatorio en términos del numeral 346 del ordenamiento legal antes invocado, atendiendo a que de las mismas en forma alguna se acredita que tengan relación con

el presente negocio, aunado a que resultan expedidas a nombre de un tercero ajeno al juicio -***-.

Existe la **documental pública**, consistente en el dictamen pericial de rentabilidad expedido por la contadora pública ***, que obra a fojas dieciséis a veinticuatro de los autos, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, toda vez que las simples manifestaciones realizadas por dicha profesionalista resultan insuficientes para acreditar los supuestos incrementos reclamados por la parte actora.

En efecto, el peritaje realizado por uno o varios especialistas de manera extrajudicial constituye una fuente de prueba; así, cuando tal dictamen llega al juicio como medio de prueba documental, por así haberlo ofrecido el interesado y haberse admitido en esos términos por el juzgador, no resulta válido pretender darle el tratamiento y el valor de una prueba pericial, ya que los medios de prueba aportados y admitidos, son los que habrá de valorar el juzgador en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia.

Para llegar a esa conclusión, debe precisarse que la prueba pericial es el prototipo de medio de prueba, porque por regla general, sólo puede tener vida con plenos efectos jurídicos si existe un proceso; así, para afirmar la existencia de la prueba pericial, ésta debe seguir las formas que la propia ley impone a las partes, pues se trata de un medio de prueba en el que ambas partes están en posibilidad de interrogar a los especialistas sobre los temas que han surgido en el proceso mismo, a partir de la demanda y de su contestación de lo que ha trascendido al juicio y es materia del litigio para hablar de la prueba pericial propiamente dicha, como medio de prueba, necesariamente han de observarse las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo; puede ocurrir, en cambio, que la fuente de la prueba sea el peritaje realizado por uno o varios especialistas extrajudicialmente, pero que al juicio llegue como medio de prueba documentales decir, sea que se trate de un dictamen

pericial llegado al juicio en forma de documento o que se trate de una prueba pericial que en su desahogo siga la reglamentación prevista en la ley, las partes han de tener la intervención que la ley les permite y, en su valoración, el juez ha de observar las reglas prescritas para tal efecto.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones, los siguientes criterios:

Época: Décima Época, Número de Registro: 2007982, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. CCCXCVIII/2014 (10a.), Página: 715, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"DICTAMEN PERICIAL EXTRAJUDICIAL. SU VALORACIÓN COMO PRUEBA DOCUMENTAL NO TRANSGREDE A LOS ARTÍCULOS 14 Y 17 CONSTITUCIONALES POR DENEGACIÓN DE JUSTICIA.- *El peritaje realizado por uno o varios especialistas de manera extrajudicial constituye una fuente de prueba; así, cuando tal dictamen llega al juicio como medio de prueba documental, por así haberlo ofrecido el interesado y haberse admitido en esos términos por el juzgador, no resulta válido pretender darle el tratamiento y el valor de una prueba pericial, esto, pues el artículo 402 es claro en prever que son los medios de prueba aportados y admitidos, los que habrá de valorar el juzgador en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. Para llegar a esa conclusión, debe precisarse que la prueba pericial es el prototipo de medio de prueba, porque por regla general, sólo puede tener vida con plenos efectos jurídicos si existe un proceso; así, para afirmar la existencia de la prueba pericial, ésta debe seguir las formas que la propia ley impone a las partes, pues se trata de un medio de prueba en el que ambas partes están en posibilidad de interrogar a los especialistas sobre los temas que han surgido en el proceso mismo, a partir de la demanda y de su contestación de lo que ha trascendido al juicio y es materia del litigio. En ese sentido, para hablar de la prueba pericial propiamente dicha, como medio de prueba, necesariamente han de observarse las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo; puede ocurrir, en cambio, que la fuente de la prueba sea el peritaje realizado por uno o varios especialistas extrajudicialmente, pero que al juicio llegue como medio de prueba documental, en cuyo caso el órgano jurisdiccional habrá de valorarlo como una prueba documental, sin que tal circunstancia implique vulneración a los artículos 14 y*

17 constitucionales por denegación de justicia, pues es evidente que en uno y otro caso, es decir, sea que se trate de un dictamen pericial llegado al juicio en forma de documento o que se trate de una prueba pericial que en su desahogo siga la reglamentación prevista en la ley, las partes han de tener la intervención que la ley les permite y, en su valoración, el juez ha de observar las reglas prescritas en los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que serán valorados en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, quien deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, con las reglas precisas sobre el valor de los documentos, según sean públicos o privados".

Época: Novena Época, Número de Registro: 197445,
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis:
Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta, Tomo VI, Noviembre de 1997, Materia(s): Civil, Tesis:
II.2o.C.77 C, Página: 482, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"DICTAMEN PERICIAL OFRECIDO COMO DOCUMENTAL. FORMA DE VALORARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).- Si una de las partes en un juicio ofrece como prueba documental un dictamen que se realizó con el propósito de hacer una determinación de los daños realizados en un inmueble, las causas que los originaron y el presupuesto de las reparaciones, aun cuando reúne las partes necesarias de que consta un peritaje, porque se efectuó con el objeto de ilustrar al juzgador sobre un hecho cuya existencia no puede ser demostrada ni apreciada sino por medio de conocimientos científicos, al haberse realizado extrajudicialmente adquiere el carácter de una documental privada, ya que la única forma que puede revestir la prueba pericial en nuestro sistema procesal, de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, es la denominada judicial, puesto que el artículo 333 del referido código establece que "La parte que desee rendir prueba pericial, deberá promoverla dentro de las primeras cuarenta y ocho horas del primer periodo de la dilación probatoria, por medio de un escrito en que formulará las preguntas o precisará los puntos sobre que debe versar; hará la designación del perito de su parte, y propondrá un tercero para el caso de desacuerdo ...", en tal virtud, si se ofreció un peritaje como documental privada y como tal fue admitida, es evidente que con ese carácter debió valorarse y al no hacerlo así, la autoridad responsable alteró las reglas procesales de valoración de pruebas".

Consta la **pericial en valuación**, consistente en el dictamen que emitió el perito de la parte actora licenciada *** y

conforme al cuestionario ofertado por dicha parte, el cual consta a fojas de la quinientos noventa y dos a la quinientos noventa y cuatro del sumario.

Ahora bien, para valorar dicho dictamen, primeramente debe puntualizarse que el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, concede a este Juzgador prudente arbitrio para justipreciar la prueba pericial, sin que exija una obligación de hacer constar de manera explícita el análisis de los elementos que precisen en los documentos base del dictamen, ya que tratándose de pruebas que versan sobre cuestiones eminentemente técnicas, como lo es el caso, es evidente que el suscrito depende, de manera importante de lo que se concluye en el dictamen respectivo, decidiendo de manera prudente cuál es la valoración que le confiere a dicha probanza.

Así las cosas, cuando un dictamen sea rendido por un perito, cuyo campo de especialización carezca de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecerá de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experticia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere.

Sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador.

La anterior consideración, tiene sustento jurídico en la Tesis aislada en materia penal, identificada como 1a. CCXCIV/2013 (10a.), con número de registro Ius 2004759,

emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 1059 del Libro XXV, de fecha Octubre de 2013, Tomo 2, correspondiente a la Décima Época, cuyo título y contenido disponen lo siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. SU ALCANCE PROBATORIO ACORDE A LA PROXIMIDAD ENTRE EL CAMPO DE ESPECIALIZACIÓN DEL PERITO Y LA MATERIA DEL DICTAMEN. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así las cosas, cuando un dictamen sea rendido por un perito, cuyo campo de especialización carezca de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecerá de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experticia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere. Sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador”.

Así, conforme a lo dispuesto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios.

En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que dicho dictamen sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en el peritaje que obre en autos.

La anterior consideración, tiene sustento jurídico por analogía en su contenido, en la tesis aislada en materia civil identificada como I.7o.C.28 C (10a.), con número de registro Ius 2003122, emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 2060, del Libro XVIII, de fecha Marzo de 2013, Tomo 3, correspondiente a la Décima Época, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR, PUES ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR. Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun

cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos?

Por lo antes expuesto, a juicio de esta autoridad, el dictamen emitido por el perito nombrado por la parte actora licenciada *** carece de valor probatorio, toda vez que el cálculo plasmado en el mismo referente a los adeudos por dichos conceptos, no se ajusta a las estipulaciones del contrato de marras, pues solo respecto a las cuotas de mantenimiento se generaría el impuesto al valor agregado, más no sobre las rentas como se incluyó, ya que si bien es cierto, anexó a dicho dictamen la forma en que se obtuvieron los incrementos anuales, pues acorde a la cláusula cuarta este podría ser a razón del seis por ciento anual o bien tomando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación correspondiente a los doce meses próximos anteriores según fuera determinado por el arrendatario, sin que se hubiera acreditado en el juicio que éste eligió uno u otro parámetro, por lo cual, dicha probanza carece de valor probatorio.

Finalmente, existen las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del ordenamiento legal antes invocado, toda vez que con el cúmulo probatorio antes valorado, se acredita lo siguiente:

➤ Que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento el quince de octubre de dos mil trece *-siendo que mediante los anexos se señaló el día diez del mismo mes y año, por lo cual, se presume que es el mismo acuerdo de voluntades objeto de la acción, aunado a que fue el fundatorio del diverso juicio tramitado bajo el expediente número ***, del índice del Juzgado Segundo de lo Civil, omitiéndose acreditar que existiere algún trato diverso entre las partes-*, siendo el objeto del mismo el local ubicado en ***, cuya duración sería de diez años, a partir

del primero de diciembre de dos mil trece al treinta de noviembre de dos mil veintitrés;

➤ El arrendatario se obligó a pagar por concepto de renta mensual la cantidad de siete mil ochocientos veintiséis pesos cero centavos moneda nacional, pagaderos los días diez de cada mes, en el domicilio del arrendador;

➤ Se convino que en el caso de mora en el pago de la renta estipulada, el arrendatario pagaría un interés moratorio del tres por ciento mensual de la renta insoluta;

➤ Se entregó por concepto de depósito al arrendador la cantidad de nueve mil pesos, los cuales servirán de garantía en caso de que el arrendatario deje adeudo de servicios de agua, luz, gas, teléfono o cualquier otro que contrate, y en el supuesto de no existir adeudo alguno se reembolsara el mencionado depósito;

➤ Entre las causales de rescisión del contrato se encuentran la falta de cumplimiento de la arrendataria de cualesquiera de las obligaciones que del contrato derivaran y la falta de pago de una o más pensiones rentarias;

➤ Que la parte actora con anterioridad al presente negocio, entabló un diverso juicio, mismo que fue radicado bajo el expediente número *** del índice del Juzgado Segundo de lo Civil, dentro del cual se determinó mediante sentencia definitiva dictada el ocho de febrero de dos mil dieciocho, como improcedente la acción intentada, esto debido a que a la fecha de presentación de la demanda generadora de aquel negocio *-junio de dos mil dieciséis-*, la parte demandada se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas adeudadas;

➤ Dentro de dicho negocio, la parte demandada realizó diversas consignaciones a efecto de seguir cubriendo las pensiones rentísticas adeudadas, depositando para tal efecto diversas órdenes de pago, cada una por la cantidad de diez mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, hasta la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecinueve, aunado a que la parte actora en su escrito inicial de demanda *-hecho*

nueve-, manifestó que ha realizado las mismas hasta la correspondiente al mes de abril del mencionado año, pero no con el incremento a que se obligó en el contrato basal -*dichas manifestaciones de igual forma fueron realizadas al dar contestación a las vistas ordenadas por el diverso juzgador en relación a las consignaciones realizadas-*; y,

➤ Aunado a que dicha autoridad omitió realizar pronunciamiento alguno respecto de las consignaciones realizadas con posterioridad al mes de junio de dos mil dieciséis, a efecto de que este juzgador pueda determinar si el monto de las mismas es acorde o no con lo pactado entre las partes en el contrato base de la acción.

Sin embargo, acorde a las constancias que obran en autos, la parte actora basa su reclamo en que su contraria ha omitido cubrir el pago de las actualizaciones y/o aumentos de las rentas, lo cual fue estipulado entre las partes dentro de la cláusula cuarta del basal, en la cual efectivamente sería incrementada anualmente a partir de la fecha en que está resulte exigible en un porcentaje del seis por ciento o conforme a lo determinado por el incremento que corresponda en el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado en el Banco de México en el Diario Oficial correspondiente a los doce meses próximos anteriores, **lo que determine el arrendatario**, sin que se hubiera acreditado en el juicio que éste eligió uno u otro parámetro, por lo cual, lo procedente es la absolución de las prestaciones reclamadas.

Además de lo anterior, **se omitió acreditar que la parte demandada haya trasladado la posesión del inmueble a la diversa persona moral de nombre *****, que es precisamente otra de las causales que señala para el efecto de rescindir el contrato base de la acción.

Por los razonamientos antes mencionados, se hace innecesario el estudio de las excepciones y defensas opuestas por

la parte demandada, al resultar improcedente la acción intentada.

Sirve de apoyo la tesis, Registro digital: 208420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.1o.86 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-2, Febrero de 1995, página 335, Tipo: Aislada, que es del epígrafe siguiente:

“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCION. *No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”*

VII.- En ese orden de ideas, se declara procedente la vía única civil.

Se declara que la actora ***, omitió acreditar los elementos constitutivos de su acción, mientras que el demandado ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, opuso excepciones y defensas y ofreció pruebas.

Se absuelve al demandado ***, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la actora ***, a pagar a favor del demandado ***, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto habrá de ser cuantificado en ejecución de sentencia, al haber intentado una acción improcedente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código Procesal de la Materia, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer de este asunto.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía única civil.

Tercero.- Se declara que la actora ***, omitió acreditar los elementos constitutivos de su acción, mientras que el demandado ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, opuso excepciones y defensas y ofreció pruebas.

Cuarto.- Se absuelve al demandado ***, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Quinto.- Se condena a la actora ***, a pagar a favor del demandado ***, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto habrá de ser cuantificado en ejecución de sentencia.

Sexto.- 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.

Séptimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

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

**JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO**

El Secretario de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el dos de julio de dos mil veintiuno. Conste.- **Licenciada Fabiola Morales Romo.**

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 1006/2019, dictada en fecha primero de julio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintinueve 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 las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-