

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- El 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.*

*Quando 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 resulta **competente** para conocer el presente asunto, ello en atención a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II de nuestro Código Procesal Civil, toda vez que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda y la demandada por contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía única civil resulta **procedente**, toda vez que la acción ejercitada no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal de la materia, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

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

**“a).- Para que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la demandada con fecha 28 de enero del 2020, respecto de un local comercial ubicado en \*\*\*\*\* , por falta de**

**pago a partir del mes de noviembre del 2020 y hasta que me haga entrega de inmueble dado en arrendamiento.**

*b).- Para que se decrete a la demandada al pago de las rentas no pagadas por la cantidad de \$2,350.00 que fue la cantidad convenida en el contrato fundatorio de la acción, más las mensualidades de renta que se sigan acumulando hasta la desocupación del inmueble referido en el contrato basal.*

*c).- Para que se decrete mediante sentencia ejecutoriada la desocupación y entrega del inmueble materia del contrato basal y que es el ubicado en calle Benjamín de la mora número 113, colonia centro de esta ciudad.*

*d).- Para que se condene a las demandadas a la entrega del inmueble basal libre de todo adeudo por consumo de agua y consumo de energía eléctrica que haya celebrado y que se haya servido de los mismos para su beneficio.*

*e).- Para que me cubra los gastos y costas del presente juicio que por su culpa me veo precisada a solicitar”.*

Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda instaurada en su contra, según se advierte del escrito presentado en fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno -*fojas trece y catorce*-, en el que la califica de improcedente e infundada, manifestando que la parte actora carece de toda acción o derecho a fin de reclamar las prestaciones que pretende, oponiéndose a las mismas pues, según dice, están basadas en hechos falsos, principalmente atendiendo a que no se adeudan rentas pues se han estado realizando pagos parciales, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas las de **falta de acción** y la de **falta de legitimación**.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado las partes tanto en el escrito inicial de demanda como en el de 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 a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

V.- Enseguida se procede a analizar la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, deducida por la parte actora, resultando necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**IV.-** Por rescisión”

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

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

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

En ese tenor, le corresponde al accionante la carga de la prueba a fin de demostrar la existencia del acuerdo que asegura tuvo lugar entre las partes, siendo que para tal efecto ofertó la **documental privada**, consistente en el **contrato de arrendamiento** celebrado el día veintiocho de enero de dos mil veinte, entre \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* en calidad de arrendataria -fojas cuatro y cinco-, acto jurídico del que se advierte, en esencia, lo siguiente:

El objeto del mismo lo fue el local comercial ubicado en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, inmueble que estaría destinado única y exclusivamente como ferretería y por el que se pagarían rentas mensuales por adelantado, cada una a razón de dos mil trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, pagaderas en el domicilio de la arrendadora de manera íntegra, ello a partir de la firma del contrato *-cláusulas primera, cuarta y sexta-*, siendo, que el incumplimiento del pago de las rentas colocaría a la arrendataria en mora, debiendo pagar intereses moratorios a razón del cinco por ciento mensual desde la fecha en la que se constituyera en mora y hasta que se hiciera el pago total del adeudo *-cláusula quinta-*, por lo que, si la arrendadora llegara a recibir el pago de las rentas en una fecha distinta a la estipulada o admitiera algún abono a las mismas, no se entendería con ello una renovación del contrato ni en cuanto a sus términos ni en cuanto a la forma de pago *-cláusula sexta-*.

En ese sentido, la arrendadora se obligó a entregar el bien inmueble materia del arrendamiento, en buenas condiciones, propias para el uso al que estaba destinado, en el entendido, de que una vez que la arrendataria tomara posesión del mismo, ésta se haría responsable de cualquier actividad contraria al uso normal del inmueble *-cláusula octava-*.

Ahora bien, entre las partes se acordó que dicho arrendamiento tendría una vigencia de un año a partir de la firma del contrato, por lo que concluiría el día veintisiete de enero de dos mil veintiuno, renunciando la arrendataria expresamente al derecho de prórroga contemplado en nuestra legislación civil, por lo que en caso de que se siguiera ocupando el inmueble una vez vencido el término, se tendría que cubrir a la arrendadora rentas mensuales con el aumento de un diez por ciento sobre saldos insolutos, esto sin perjuicio de la oposición de la arrendadora *-cláusulas segunda y tercera-*.

De igual forma, la arrendataria se obligó a cubrir las cuotas correspondientes por concepto de consumo de agua potable y de energía eléctrica, sin necesidad de requerimiento previo, aun y cuando no hubieran llegado los recibos correspondientes *-cláusula décima segunda-*.

Finalmente, \*\*\*\*\*se constituyó como fiadora solidaria de la arrendataria, renunciando a los beneficios de orden y de

excusión a los que pudiera llegar a tener derecho conforme a las leyes de la materia, sin que llegaran a cesar sus obligaciones hasta en tanto la arrendadora se diera por recibida de la localidad arrendada y todo en cuanto se debiera, aun y cuando la arrendataria durara más tiempo del acordado *-cláusula décima cuarta-*.

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello al encontrarse debidamente robustecida con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , valorada conforme al artículo 348 del ordenamiento legal en cita y desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós *-fojas ochenta y cuatro y ochenta y cinco-*, de la que se desprende, que dicha ratificante reconoció tanto el contenido como una de las firmas que se encuentran plasmadas en tal documento.

Así, las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas conforme a los numerales 341 y 352 de nuestro Código Adjetivo Civil, gozan de eficacia probatoria a favor de la accionante, pues con las mismas es dable acreditar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el día veintiocho de enero de dos mil veinte, entre la actora \*\*\*\*\* *-arrendadora-* y la demandada \*\*\*\*\* *-arrendataria-*, respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , acto jurídico del que ciertamente se desprenden obligaciones a cargo de la parte demandada.

**VI.-** Enseguida se procede con el análisis de las **excepciones y defensas** opuestas por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , siendo éstas las siguientes:

**A)** La **excepción de falta de acción**, consistente en que la parte actora carece de acción alguna a fin de reclamar la rescisión del contrato celebrado entre las partes, ello atendiendo a que el mismo se ha convertido a tiempo indeterminado, por lo que no resulta procedente la entrega del bien inmueble arrendado.

Excepción que resulta **infundada e improcedente** por lo siguiente:

Debe decirse a la parte demandada, que su contraria se encuentra ejercitando la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, no la de terminación, ello aunado, a que del propio contrato fundatorio de la acción *-fojas cuatro y cinco-* se advierte, que la demandada en su carácter de arrendataria, renunció de manera expresa al derecho de prórroga que le pudiera asistir en términos de ley *-cláusula tercera-*.

**B) y C) Las excepciones de falta de acción y falta de legitimación**, las cuales hace consistir en el hecho de que no ha dado motivo alguno para que se le demande en los términos que lo hizo la parte actora y por las prestaciones que pretende, por lo cual, ésta carece de legitimación para cobrar lo que ya fue liquidado, si se toma en consideración que se estuvieron haciendo diversos pagos *-parciales-*, lo que trae como consecuencia, que dicho cobro se hace de manera ilegal y contraria a derecho.

Excepciones que se analizan de manera conjunta en razón de su naturaleza y similitud, destacándose que las mismas resultan ser parcialmente fundadas y procedentes, como se verá a continuación:

Si bien es cierto, la parte demandada omitió ofertar pruebas dentro del término que le fue concedido mediante auto del veintiuno de enero de dos mil veintidós, también lo es, que anexó a su escrito de contestación a la demanda diversos documentos, por lo cual, era explícita su voluntad de que los mismos sean tomados en cuenta por ésta autoridad, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C, página 1260, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

***“DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230***

del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".

Ahora bien, dicha **documental privada** resulta ser **recibos de pago** expedidos por concepto de pago de rentas de la Ferretería "\*\*\*\*\*" y/o el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , siendo estos los siguientes:

. El de fecha seis de febrero de dos mil veinte, valioso por la cantidad de dos mil trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de renta de enero de dos mil veinte -foja dieciséis-;

. El expedido el día dos de abril de dos mil veinte, por la cantidad de cuatro mil novecientos treinta y cinco pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de rentas e intereses de los meses de febrero y marzo de dos mil veinte -foja dieciséis-;

. El del veintinueve de abril de dos mil veinte, por mil ciento setenta y cinco pesos cero centavos moneda nacional, entregados a cuenta de renta del mes de abril de dos mil veinte -foja dieciséis-;

. El de fecha cuatro de mayo de dos mil veinte, valioso por la cantidad de mil ciento setenta y cinco pesos cero centavos moneda nacional, entregados por concepto de liquidación del mes de abril del mismo año -foja diecisiete-;

. El expedido el día veintiséis de mayo de dos mil veinte, por el monto de dos mil trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional -foja diecisiete-;

. El del seis de julio de dos mil veinte, valioso por dos mil trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, correspondientes a la renta del mes de junio de dos mil veinte *-foja dieciocho-*;

. El de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintidós, por dos mil cuatrocientos sesenta y siete pesos cincuenta centavos moneda nacional, por concepto de renta e intereses del mes de julio de dos mil veinte *-foja dieciocho-*;

. El expedido el tres de noviembre de dos mil veinte, por la cantidad de mil quinientos pesos a cuenta de renta del mes de agosto de dos mil veinte *-foja dieciocho-*; y,

. El del veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, por la cantidad de seiscientos pesos cero centavos moneda nacional a cuenta de renta de dos mil veinte *-foja diecinueve-*.

Siendo, que dichos recibos carecen de eficacia probatoria a favor de la parte demandada, ello en atención a que los mismos resultan ser de fecha anterior a la que le es reclamada por la accionante *-noviembre de dos mil veinte-*, sin embargo, también se desprende la existencia de los siguientes comprobantes de pago:

. El de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno, por la cantidad de ochocientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional *-foja diecinueve-*;

. El expedido el día doce de marzo de dos mil veintiuno por seiscientos pesos cero centavos moneda nacional a cuenta de renta *-foja diecinueve-*;

. El de fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, otorgado por la cantidad de setecientos pesos cero centavos moneda nacional a cuenta de renta *-foja veinte-*;

. El del veintiuno de junio de dos mil veintiuno, expedido por ochocientos pesos cero centavos moneda nacional a cuenta de renta *-foja veinte-*;

. El otorgado el día treinta de julio de dos mil veintiuno, valioso por la cantidad de ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, entregados a cuenta de renta *-foja veinte-*;

. El de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, otorgado por ochocientos pesos cero centavos moneda nacional a cuenta de renta *-foja veintiuno-*;

. El del día veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, expedido por la cantidad de seiscientos pesos cero centavos moneda nacional a cuenta de renta *-foja veintiuno-*; y,

. El del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, valioso por ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, entregados a cuenta de renta *-foja veintidós-*.

Recibos que en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, prueban plenamente en contra de la parte actora, esto debido a que, si bien es cierto, los mismos fueron anexados al escrito de contestación a la demanda, también lo es, fueron ofertados por la accionante.

Ahora bien, estos últimos documentos resultan ser posteriores al incumplimiento señalado por la actora *-noviembre de dos mil veintiuno-*, sin que sea óbice para lo anterior, el que muchos de ellos indican ser pagos a cuenta de renta, pues aun y cuando no se tiene certeza de cuáles de ellas se encuentran cubiertas de manera íntegra, los abonos que se desprenden de dichos recibos *-cinco mil novecientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional-* ciertamente lograrían disminuir el adeudo existente, por lo cual, dicho monto será retomado en el momento procesal oportuno.

**D)** La **defensa** consistente en que lo narrado por la actora en su escrito inicial de demanda resulta confuso, toda vez que la accionante indica dos fechas de celebración del contrato base de la acción, lo cual, se estima **infundado e improcedente**, pues aun y cuando ciertamente, en el hecho número uno de los del escrito inicial de demanda, la parte actora indica que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento en fecha "*primero de 28 de enero del 2020*", dicha circunstancia representa un simple error de redacción, ya que enlazándose con otros datos *-al ser la demanda un todo (escrito inicial junto con sus anexos)-*, con ello se acredita que el contrato basal fue celebrado el día veintiocho de enero de dos mil veinte.

**E)** La **defensa** relativa a que no se adeuda cantidad alguna por concepto de consumo de agua potable y/o energía eléctrica y es por

ello, que dicha circunstancia no quedó acreditada al no haberse exhibido documentos para ello, sin que pueda exhibirse para tal efecto alguna probanza con posterioridad.

Defensa que resulta **infundada e improcedente** por lo siguiente:

Ciertamente, nuestro Código Adjetivo Civil dispone, que toda contienda judicial principiará por una demanda, la cual debe ser contestada por la parte contraria, formándose con esto la litis, sin que la misma pueda variarse con posterioridad.

Así, una vez presentadas la demanda y la contestación, respectivamente, de ninguna manera pueden admitírsele a las partes documentos fundatorios *-salvo ciertas excepciones-*, sin embargo, la parte actora en ningún momento ha tratado de exhibir algún documento que sirva como base de la acción que intenta.

Sin perjuicio de ello, al haberse pactado de esa manera en el contrato base de la acción, la arrendataria se encuentra obligada a realizar los pagos por concepto de consumo de agua y energía eléctrica, por lo que de proceder la acción que se intenta, puede determinarse el monto de dichos adeudos en etapa de ejecución de sentencia.

Al efecto, el Código de Procedimientos Civiles del Estado dispone, que si una sentencia no establece cantidades liquidas, la parte a cuyo favor se pronunció, se encuentra facultada, al promover la ejecución, para presentar la liquidación correspondiente *-artículo 414-*.

Ahora bien, criterios federales disponen, que al ser el incidente de liquidación de sentencia, un procedimiento contencioso *-por existir controversia entre partes-*, debe de respetarse en ellos la garantía del debido proceso contenida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, numeral que le permite a los justiciables acceder a los órganos jurisdiccionales a fin de hacer valer sus derechos y defender sus intereses en forma efectiva y en condiciones de igualdad procesal.

En ese sentido, es posible admitir y desahogar pruebas ofrecidas por las partes en los incidentes de liquidación de sentencias a efecto de poder resolverlos, por lo que la parte actora sí podría, en su momento, exhibir documentos a fin de acreditar los montos que asegura se le adeudan por concepto de adeudos de los servicios contratados

para el inmueble objeto del presente negocio, consideración que encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia Civil por Contradicción de Tesis 441/2010, de la Novena Época, con número de registro 161042, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, Septiembre de 2011, Tesis 1a./J. 53/2011, página 806, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“LIQUIDACIÓN DE SENTENCIA. ES POSIBLE ADMITIR Y DESAHOGAR PRUEBAS EN EL INCIDENTE RESPECTIVO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN SU TEXTO ABROGADO Y VIGENTE).-** *El incidente de liquidación de sentencia es un procedimiento contencioso que tiene por objeto cuantificar la condena ilícita decretada en sentencia ejecutoriada y determinar si el cálculo contenido en la planilla de liquidación fue realizado de conformidad con los lineamientos jurídicos aplicables. Ahora bien, en todo procedimiento contencioso, y en los casos en que exista controversia entre las partes (como cuando el demandado incidentista haga valer excepción de pago y cumplimiento parcial de la condena), debe respetarse la garantía de debido proceso legal contenida en el artículo 14 constitucional, la cual permite a los justiciables el acceso a los órganos jurisdiccionales para hacer valer sus derechos y defender sus intereses en forma efectiva y en condiciones de igualdad procesal. Por tanto, en el incidente de liquidación de sentencia es posible admitir y desahogar pruebas ofrecidas por las partes para poder resolverlo, siempre y cuando tales probanzas guarden relación con los hechos que se pretenden acreditar y con el fin mismo del incidente de liquidación, es decir, que sirvan para determinar el cálculo contenido en la planilla de liquidación sin afectar la cosa juzgada, en el entendido de que el trámite y desahogo de las probanzas deben realizarse conforme a las reglas genéricas de los incidentes, previstas en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México”.*

En ese sentido, toda vez que teniendo la carga de la prueba para ello, la parte demandada omitió probar encontrarse al corriente en el pago de la totalidad de las pensiones rentísticas que les son reclamadas por la accionante, se estima **procedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento** instada por la parte actora, consideración apoyada en la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

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

**VII.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la actora \*\*\*\*\* .

Se declara que en ella, la actora \*\*\*\*\* probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que la demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra y acreditó de manera parcial sus excepciones de falta de acción y falta de legitimación.

Así, se declara la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el día veintiocho de enero de dos mil veinte, entre la actora \*\*\*\*\* -arrendadora- y la demandada \*\*\*\*\* -arrendataria-, respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* .

Como consecuencia de ello, se condena a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega** del inmueble arrendado a favor de la actora \*\*\*\*\* , libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica -*ello en términos de lo pactado en la cláusula décima segunda del contrato fundatorio de la acción*-, cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

Así mismo, se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago a favor de la actora \*\*\*\*\* , de la cantidad de treinta y cinco mil doscientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de quince pensiones rentísticas adeudadas, generadas entre el veintiocho de noviembre de dos mil veinte y el veintisiete de febrero de dos mil veintidós, cada una a razón de dos mil trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional - conforme a lo estipulado en la cláusula primera del basal-, más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo a razón de la misma cantidad, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

En el entendido, de que a la cantidad antes mencionada, deberán restárseles los cinco mil novecientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional que por concepto de **abonos** acreditó haber cubierto la parte demandada, monto que va directamente a disminuir el adeudo de pensiones rentísticas, pues del escrito inicial de demanda no

se advierte que se haya reclamado el pago de algún tipo de interés.

Finalmente, debe decirse, que en el caso concreto, procede la condena recíproca en costas, esto atendiendo a que conforme a lo establecido en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, pudiendo considerarse, que una parte pierde, cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

En ese tenor, la frase "*parte que pierde*", se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como a la demandada, mientras que la expresión "*acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria*", está aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, ambas partes resultaron parcialmente ganadoras y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la parte actora obtuvo sentencia favorable respecto de declarar la rescisión del contrato de arrendamiento base de su acción, mientras que la demandada acreditó, que algunos pagos de los que le fueron reclamados ya habían sido cubiertos, debiendo hacerse el descuento correspondiente en el monto del adeudo y, es por esto, es que la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo de lo anterior, que el artículo 128 del Código Procesal de la materia, no prevea en su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que se puntualizó, el multicitado artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalarse en dicha porción normativa, que se estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Sexta Época, Número de Registro: 270760, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen LX, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 177, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).-** El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.

Es por lo anterior, que se condena a la actora \*\*\*\*\* y a la demandada \*\*\*\*\* , a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, debiendo tomarse en cuenta aquellas prestaciones que le resultaron procedentes e improcedentes a

la parte actora y que fueron motivo de excepción, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del Amparo Directo Civil 0498/2017, determinación realizada dentro del expediente número 0658/2015 del índice de éste Juzgado.**

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

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

**Primero.-** El suscrito Juez resulta **competente** para conocer del presente asunto.

**Segundo.-** Se declara **procedente** la Vía Única Civil intentada por la actora \*\*\*\*\* .

**Tercero.-** Se declara que la actora \*\*\*\*\* probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que la demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra y acreditó de manera parcial sus excepciones de falta de acción y falta de legitimación.

**Cuarto.-** Se declara la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el día veintiocho de enero de dos mil veinte, entre la actora \*\*\*\*\* **-arrendadora-** y la demandada \*\*\*\*\* **-arrendataria-**, respecto del local comercial ubicado en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

**Quinto.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega** del inmueble arrendado a favor de la actora \*\*\*\*\* , libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica *-ello en términos de lo pactado en la cláusula décima segunda del contrato fundatorio de la acción-*, cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago a favor de la actora \*\*\*\*\* , de la cantidad de treinta y cinco mil doscientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de quince pensiones rentísticas adeudadas, generadas entre el veintiocho de noviembre de dos mil veinte y el veintisiete de febrero de dos mil veintidós, cada una a razón de dos mil trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional *- conforme a lo estipulado en la cláusula primera del basal-*, más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo a razón de la misma cantidad, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

En el entendido, de que a la cantidad antes mencionada, deberán restárseles los cinco mil novecientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional que por concepto de **abonos** acreditó haber cubierto la parte demandada, monto que va directamente a disminuir el adeudo de pensiones rentísticas, pues del escrito inicial de demanda no se advierte que se haya reclamado el pago de algún tipo de interés.

**Séptimo.-** Se condena a la actora \*\*\*\*\* y a la demandada \*\*\*\*\* , a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** generados co motivo de la tramitación del presente negocio, debiendo tomarse en cuenta aquellas prestaciones que le resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora y que fueron motivo de excepción, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** 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.

**Noveno.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Décimo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Antonio Piña Martínez**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL  
LIC. ANTONIO PIÑA MARTINEZ

SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, hace constar, que la resolución que antecede se publicó en la Lista de Acuerdos el día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.- Conste.-

L'ALPR/dads

El(La) Licenciado(a) Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1230/2021 dictada en tres de marzo del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diecinueve 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 General 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, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL