

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve.-

**V I S T O S** , para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\* que en la Vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\* en contra de \*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\*, la que se dicta bajo 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 establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieran sido objeto del debate. Cuando éstos hubiere sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que es Juez competente, el de la

ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de terminación de contrato de arrendamiento sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de esta autoridad, dándose así el supuesto de la forma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido la acción que se ejercita es la de terminación de contrato de arrendamiento sobre un inmueble y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\* en su carácter de apoderado del actor \*\*\*\*\*, personalidad que acredita con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja ocho a la nueve de los autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos

Civiles de la Entidad, pues se refiere a la escritura \*\*\*\*, volumen \*\*\*\*, de fecha veinte de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, la cual consigna el poder que al profesionista mencionado le confiere \*\*\*\*, que por tanto el Licenciado \*\*\*\*\* está facultado para demandar a nombre de \*\*\*\*, de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado el Licenciado \*\*\*\* demanda en la Vía Civil de Juicio Único a \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- Para que por sentencia firme se declare la TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento y su prórroga en virtud del vencimiento del plazo de dicho Contrato y su prórroga por el que se arrendo, contrato que tenemos celebrado con los demandados, respecto del inmueble ubicado en la CALLE \*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\* FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE AGUASCALIENTES. Pues dicho Contrato y su prórroga vence el día prefijado por las partes, esto es el día 31 (treinta y uno) de marzo de 2017 (dos mil diecisiete) y ya no es deseo de mi poderdante continuar arrendando dicho inmueble; B).- Para que por sentencia firme y como consecuencia de la TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento, se condene a los demandados a desocupar y realizar la entrega física, material, formal y jurídica al suscrito, del inmueble dado en arrendamiento; C).- Para que por sentencia firme y como consecuencia de la TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento del inmueble arrendado, se condene a los demandados a entregarlo al corriente de**

todos sus servicios y contribuciones como lo son agua, luz, limpieza y cualquier otro servicio que se haya contratado y que se refiera o afecte al domicilio del inmueble arrendado y por ende afecte también a mi mandante, además de entregarlo libre de cualquier multa administrativa o de cualquier otra índole que por el mal uso del inmueble le hubiere dado al mismo; **D).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de la **TERMINACIÓN**, del contrato de arrendamiento, se condene a los demandados a realizar la entrega del inmueble arrendado al suscrito con las mismas buenas condiciones de uso en que les fue entregado, limpio con sus instalaciones eléctricas e hidráulicas con buen estado de funcionamiento tal y como se estipuló en la cláusula **NOVENA** del Contrato basal de esta acción; **E).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de la **TERMINACIÓN** del contrato de arrendamiento del inmueble arrendado, se condene a los demandados **al pago de las rentas pendientes** y que a este mes de abril de 2017 adeudan la cantidad de **\$22,800.00 (veintidós mil ochocientos pesos 00/100 m.n.)**, compuesta por los \$17,800.00 que adeudaban de rentas atrasadas según el propio reconocimiento expreso plasmado en la prorrogación celebrado el día 13 de febrero de 2017 y que dichas rentas cubrían hasta el día 28 de febrero de 2017, más la renta del mes de marzo en razón de \$5,000.00 que debía ser pagada por adelantado el día primero de ese mes, cuya suma nos da la cantidad antes apuntada, según lo pactamos de manera conjunta y expresa el día 13 de febrero de 2017 al concederse la prorrogación ahí señalada; **F).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de la **TERMINACIÓN** del contrato de arrendamiento del inmueble arrendado, se condene a los demandados **al pago de las rentas subsecuentes a partir de la que venció el día 01 (primero) de abril de 2017 (dos mil diecisiete) y las**

que no sigan generando hasta en tanto haya desocupado y entregado el inmueble dado en arrendamiento, rentas que deberá pagar en razón de \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 m.n.) por cada mes que continúe en su uso y disfrute, pues si lo continua ocupando, lo hace sin consentimiento previo y por escrito de mi poderdante tal y como se pacto en el penúltimo párrafo del escrito de prórroga y terminación del referido contrato de arrendamiento celebrada de manera conjunta el día 13 de febrero de 2017: G).- Para que por sentencia firme se les condene a los demandados al pago de gastos, costas y honorarios que se generen en el presente juicio.”.- Acción que contemplan los artículos 2300 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-

Los demandados \*\*\*\* y \*\*\*\*, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fueron debidamente emplazados para ello, según se determinó en interlocutorias de fechas primero de junio y veintiuno de agosto de dos mil dieciocho.-

La demandada, \*\*\*\*\*, no dio contestación a la demanda entablada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. E DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado

para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y desprenderse de las mismas, que \*\*\*\* fue emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como el de la demandada y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio donde vive la misma, por así habérselo informado la propia demandada según se desprende de la razón levantada por el notificador con motivo de la misma visible a foja dieciocho de autos, persona que firmó el acta levantada y además se identificó plenamente ante el Notificador, aunado a ello se le corrió traslado con copias de la demanda

y copias de traslado en once fojas debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, además se le indicó que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, firmando el Notificador el acta levantada para constancia legal, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así dicha demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra.-

**V.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito correspondientes una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en los documentos adjuntados al escrito inicial de demanda siendo los siguientes:

**A)** Contrato de arrendamiento con fecha de veintisiete de febrero de dos mil doce visible de fojas cuatro y cinco de los autos;

B) Extensión de contrato de arrendamiento de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, visible a fojas seis de los autos;

C) Escrito de aclaraciones suscrito por \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\* en calidad de arrendatarios y el último como fiador de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, visible en foja siete de los autos; y,

D) Las identificaciones de los demandados como del representante del actor visibles en foja once de los autos: respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA, a cargo de \*\*\*\*, \*\*\*\* Y \*\*\*\***, a quienes en audiencia de fecha veinte de marzo del presente año, se les tuvo por reconociendo el contenido y firma de los mismos, por lo anterior y además de que dichos documentos no fueron objetados, se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con las mismas que el día veintisiete de febrero de dos mil doce. las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo, además con la extensión de contrato de arrendamiento, se demuestra que los demandados realizaron deposito de renta por la cantidad de CUATRO MIL PESOS, el día veintisiete de

febrero de dos mil doce, en donde se establecen los supuestos en los que el mismo será devuelto y aquellos en los que no será devuelto. Por otra parte, con el escrito de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, se prueba plenamente que en relación al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día veintisiete de febrero de dos mil doce, los demandados se comprometieron a ponerse al corriente en el pago de la pensión arrendatística a más tardar el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, siendo que a la fecha de suscripción del documento, reconocieron como adeudo por tal concepto la cantidad de diecisiete mil ochocientos pesos, la que incluye más de tres meses de adeudo y cubre hasta el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, la cual liquidaría a más tardar en esta fecha; además de manera expresa modificaron el precio del arrendamiento de común acuerdo a la cantidad de CINCO MIL PESOS MENSUALES, sufriendo modificación en tal sentido la cláusula segunda del referido contrato, así como la fecha de su vencimiento que originalmente lo es el veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, pues se concedió una prórroga de un mes para dar por terminado el contrato de arrendamiento y que los arrendatarios tengan la oportunidad de desocupar el inmueble, por lo que dicho contrato terminaría el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, siguiente vigentes las demás cláusulas del contrato, pactando para el caso de que no se desocupe el

inmueble en esa fecha pagaría como indemnización al arrendador por cada mes y por adelantado la cantidad de SEIS MIL PESOS, sin que por tal hecho se encienda renovado o novado el contrato de arrendamiento.-

**CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*, \*\*\*\* Y \*\*\*\*,** desahogada en audiencia de fecha veinte de marzo del presente año, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 331 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales con ello reconociendo que el día veintisiete de febrero de dos mil doce, suscribieron un contrato de arrendamiento respecto de la casa ubicada en la calle \*\*\*\* número \*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad, y desde esa fecha habitaron ese domicilio, mismo que fue celebrado con el apoderado del actor, que al día trece de febrero de dos mil diecisiete adeudaba la cantidad de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS, omitiendo realizar los pagos de las rentas, que el inmueble se entregó hasta el día treinta y uno de enero de dos mil dieciocho y que el precio de la renta por el año dos mil diecisiete fue de SEIS MIL PESOS para el caso de que no se entregara el inmueble el treinta y uno de marzo de ese año. Confesionales que si bien admiten prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que las desvirtúe y en

razón de esto el alcance probatorio que se les ha otorgado.-

**TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* , \*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha once de enero de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita la celebración del contrato de arrendamiento así como su incumplimiento por la parte demandada.-

**INSTRUMENTAL DE ACUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable a la parte actora, dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba que han sido valorados anteriormente y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

De igual forma el apoderado de la parte actora mediante escrito agregado a foja veintinueve de autos reconoció de manera expresa que los demandados abonaron la cantidad de QUINCE MIL PISOS a las prestaciones reclamadas en la demanda inicial; de igual forma dicho apoderado en escrito agregado de la foja cuarenta y tres a cincuenta y cuatro de autos, reconoció que el inmueble objeto del arrendamiento, le fue entregado el día treinta y uno de enero de dos mil dieciocho.-

**PRESUNCIONAL** la cual es favorable a la parte actora, esencialmente la legal que se contempla en el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, en el sentido de que al haberse acreditado la celebración del contrato de arrendamiento y además haberse acreditado que la demanda fue interpuesta dentro del término de diez días que la corte ha considerado prudente para entenderse que hay oposición del arrendador en que el arrendatario continúe en el uso del inmueble (vencimiento el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete y presentación de demanda seis de abril de dos mil diecisiete), por lo tanto, no operó la tácita reconducción del mismo, por ende, si los arrendatarios siguieron ocupando el inmueble hasta el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, es su obligación de seguir pagando las rentas del tiempo que siguió haciendo uso del inmueble arrendado, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio:

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse

después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.”.- **Novena Época, Registro: 189248, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: J/31/2001, Página: 352;** prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S.A. DE C.V., la cual no fue desahogada en el juicio por causas imputables al oferente, según se desprende de la audiencia de fecha once de enero del presente año.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados dentro del juicio, ha lugar a determinar que la parte actora

problema la acción ejercitada de acuerdo a los consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

Se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento, para que una vez concluido el término estipulado en el contrato y manifestada su oposición para continuar con el mismo, en el caso de que el arrendador continuara en uso del inmueble, proceda la terminación del contrato, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2358 del Código Civil vigente en la entidad aplicado este último a contrario sensu y en el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato escrito de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el veintisiete de febrero de dos mil doce, entre \*\*\*\* por conducto de su apoderado Licenciado \*\*\*\* como arrendador, \*\*\*\* y \*\*\*\* como arrendatarios y \*\*\*\* como fiador, contrato por el cual el arrendador concedió a los arrendatarios el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual inicial de TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS, mismo que fue aumentando hasta llegar a CINCO MIL PESOS, pagaderos por meses

adelantados en el domicilio del arrendador ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, del \*\*\*\* de esta Ciudad, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B)** - También quedó demostrado que el día trece de febrero de dos mil diecisiete, las partes de este juicio firmaron el escrito de esa misma fecha visible a foja siete, en la cual los demandados reconocieron adeudar a esa fecha la cantidad de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS, modificando el precio del arrendamiento a CINCO MIL PESOS mensuales, venciendo originalmente el veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, concediéndose prórroga de un mes para desocupar el inmueble por lo que concluiría el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete y en caso de que no se entregara el inmueble en esa fecha se pagaría al arrendador cada mes por adelantado la cantidad de SEIS MIL PESOS. **C)**.- Que el arrendador se opuso a que continuara el arrendamiento y que los demandados siguieran haciendo uso del inmueble arrendado, ello se afirma en razón de que el contrato basal venció el día treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete y en fecha seis de abril del mismo año, el actor presentó su demanda, por tanto, se demostró que existió oposición del arrendador de que la parte arrendataria siguiera ocupando el inmueble arrendado fuera de la vigencia establecida en el basal y que la

presente demanda fue presentada dentro de los seis días siguientes a la terminación del contrato basal, por tanto, no operó la tácita reconducción; y, **C).**.- Que el arrendatario siguió ocupando dicho inmueble hasta el día treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, pese a la oposición del arrendador.-

En consecuencia de lo antes expuesto, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este apartado, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código antes invocado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación que el contrato terminaría el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete y además se acreditó que éste ya ha vencido sin que existiera un nuevo contrato y además hubo oposición del arrendador para que continuara el mismo y que no obstante esto, los demandados siguieron ocupando el inmueble hasta el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, es que nos encontramos en la hipótesis normativa que se contempla en el artículo 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado, pues

el contrato de arrendamiento termina el día fijado para ello pero que deben seguirse pagando los servicios generados por su uso, por tanto, **se declara terminado el contrato de arrendamiento** celebrado por las partes en fecha veintisiete de febrero de dos mil doce y que se venció el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, el cual fuera exhibido como base de la acción de conformidad con el artículo 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-

Por ello, se condena a la parte demandada a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble motivo de este juicio **en las condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso,** entrega que ya ha sido cumplida en fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, entrega que deberá ser al **corriente en el pago de adeudo,** por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y cualquiera contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, *de existir los mismos,* los que serán regulados en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado.-

De igual forma se condena al demandado al pago de la cantidad de VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS PESOS por concepto de **rentas adeudadas** y que se comprenden de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS reconocidos el día trece de febrero de dos mil diecisiete más la renta de marzo de ese año por CINCO MIL PESOS.-

**Asimismo, se condena a los demandados al pago de las rentas generadas** a partir de la que se venció el primero de abril de dos mil diecisiete al treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, cada una a razón de SEIS MIL PESOS, lo que será regulado en ejecución de sentencia, pues de conformidad con el artículo 2300 del Código Civil del Estado el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.-

De igual forma, en ejecución de sentencia **deberá ser tomada en consideración la cantidad de QUINCE MIL PESOS que la parte actora reconoció le fue pagada** por parte de los demandados.-

Toda vez que en la extensión del contrato de arrendamiento se estableció que el arrendatario entregó la cantidad de CUATRO MIL PESOS por concepto de depósito, en consecuencia, con fundamento en el artículo 2293 del Código Civil vigente en el Estado, la parte actora deberá devolver a los demandados dicho depósito, una vez que los demandados hayan dado cumplimiento a cada una de las prestaciones a que ha sido condenado en la presente resolución.-

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedora la parte demandada, ésta debe cubrir a la actora los gastos y

costas del juicio, por tanto, **se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor**, lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente en el Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y demás relativos del Código Civil, 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y los demandados no dieron contestación a la demanda.-

**TERCERO.-** Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes en fecha veintisiete de febrero de dos mil doce y que se venció el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete.-

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio en las condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso, entrega que ya ha sido cumplida en fecha treinta y

uno de enero de dos mil dieciocho, entrega que deberá ser al corriente en el pago de adeudos por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y cualquiera contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, *de existir los mismos*, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de la cantidad de VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS PESOS por concepto de rentas adeudadas y que se comprenden de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS reconocidos el día trece de febrero de dos mil diecisiete más la renta de marzo de ese año por CINCO MIL PESOS.-

**SEXTO.-** Se condena a los demandados al pago de las rentas generadas a partir de la que se venció el primero de abril de dos mil diecisiete al treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, cada una a razón de SEIS MIL PESOS, lo que será regulado en ejecución de sentencia

**SÉPTIMO.-** En ejecución de sentencia deberá ser tomada en consideración la cantidad de QUINCE MIL PESOS que la parte actora reconoció le fue pagada por parte de los demandados.-

**OCTAVO.-** La parte actora deberá devolver a los demandados la cantidad de CUATRO MIL PESOS por concepto de depósito una vez que los demandados hayan dado cumplimiento a cada una de las prestaciones a que ha sido condenado en la presente resolución.-

**NOVENO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor, lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman  
el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado**  
**ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de  
Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que  
autoriza. L' ECGH/Ilse\* fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista  
de acuerdos de fecha tres de junio de dos mil  
diecinueve.- Conste.

**L' ECGH/Ilse\***