

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0757/2021**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de terminación por rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera **sucesión a bienes de Xxxxxx por conducto de su albacea Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece la competencia en favor del Juez del lugar de ubicación del bien inmueble arrendado, y como el presente negocio deriva de cuestiones relacionadas a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en esta ciudad, por lo tanto, la suscrita Juez resulta competente.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de terminación rescisión de contrato, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos

en el Título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora **sucesión a bienes de Xxxxxx por conducto de su albacea Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

“A.- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha primero de junio del año dos mil diez respecto al inmueble ubicado en Calle Xxxxxx número xxxxx, Xxxxx de esta Ciudad de Aguascalientes, inmueble que para su mejor identificación a continuación se inserta una imagen fotográfica de su fachada, toda vez que actualmente le fue arrancado el número exterior.

[...]

Debe señalarse que la ubicación del inmueble se encuentra entre la casa marcada con el número xxxxx, y la correspondiente al número xxxxx de la calle de Xxxxx del Xxxxx de esta Ciudad de Aguascalientes.

B. *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio y como consecuencia de lo anterior, se condene a la parte demandada a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento totalmente libre y desocupado y en el mismo estado en que lo recibió, o sea, en buen estado.*

C. *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada a entregar el inmueble dado en arrendamiento totalmente libre de adeudos por consumo de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, internet y cualquier otro servicio que el demandado hubiese contratado para el inmueble dado en arrendamiento.*

D. *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$360,000.00 (TRESCIENTOS***

SESENA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de los períodos rentísticos mensuales adeudados de los meses de julio a diciembre del año dos mil dieciséis, de enero a diciembre del año dos mil diecisiete, de enero a diciembre del año dos mil dieciocho, de enero a diciembre del año dos mil diecinueve, de enero a diciembre del año dos mil veinte, todos del año dos mil veinte, y de enero a junio del año dos mil veintiuno, a razón cada uno de ellos por la cantidad de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

E. Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada al pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas mensuales que se causen durante la tramitación del presente juicio, a partir de la mensualidad de julio del año dos mil veintiuno a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una de ellas.

F. Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada al pago de los intereses moratorios a razón de el tasa del **3.08%** respecto a cada una de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del momento en que se constituyó en mora el arrendatario y hasta el día en que haga el pago total de lo adeudado.

G. Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene al demandado al pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.”

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al ocho de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la cuatro del expediente en que se actúa.

Por su parte el demandado **Xxxxxx**, pese haber sido debidamente emplazado no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

V. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación por rescisión de contrato de arrendamiento deducida por **sucesión a bienes de Xxxxxx por conducto de su albacea Xxxxxx**, respecto del contrato de arrendamiento que celebró con **Xxxxxx**.

La parte actora para acreditar los extremos de su acción ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

Confesional, a cargo de a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de cuatro de noviembre del año dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja de la cuarenta y uno a la cuarenta y tres de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de:

Que celebró un contrato de arrendamiento con la sucesión a bienes de **Xxxxxx**.

Que celebró el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del **Xxxxxx** de esta Ciudad de Aguascalientes.

Que celebró el contrato de arrendamiento en su carácter de arrendatario.

Que se obligó por concepto de renta la cantidad mensual de cuatro mil pesos moneda nacional.

Que se obligó a pagar el monto de la renta los días primero de cada mes.

Que se obligó a pagar el monto de la renta en el domicilio ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, **Xxxxxx** de esta Ciudad de Aguascalientes.

Que se obligó a pagar a partir del segundo año de arrendamiento la cantidad de seis mil pesos moneda nacional.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año.

Que continúa en la posesión del inmueble arrendado.

Que adeuda la renta de julio del año dos mil dieciséis; que adeuda la renta de agosto del año dos mil dieciséis; que adeuda la renta de septiembre del año dos mil dieciséis; que adeuda la renta de octubre del año dos mil dieciséis; que adeuda la renta de noviembre del año dos mil dieciséis, que adeuda la renta de diciembre del año dos mil dieciséis.

Que adeuda la renta de enero de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de febrero de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de marzo de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de abril de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de mayo de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de junio de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de julio de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de agosto de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de septiembre de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de octubre de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de noviembre de dos mil diecisiete; que adeuda la renta de diciembre de dos mil diecisiete.

Que adeuda la renta de enero del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de febrero del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de marzo del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de abril del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de mayo del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de junio del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de julio del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de agosto del año dos mil

dieciocho; que adeuda la renta de septiembre del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de octubre del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de noviembre del año dos mil dieciocho; que adeuda la renta de diciembre del año dos mil dieciocho.

Que adeuda la renta de enero del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de febrero del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de marzo del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de abril del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de mayo del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de junio del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de julio del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de agosto del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de septiembre del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de octubre del año dos mil diecinueve; que adeuda la renta de noviembre del año dos mil diecinueve, que adeuda la renta de diciembre del año dos mil diecinueve.

Que adeuda la renta de enero del año dos mil veinte; que adeuda la renta de febrero del año dos mil veinte; que adeuda la renta de marzo del año dos mil veinte; que adeuda la renta de abril del año dos mil veinte; que adeuda la renta de mayo del año dos mil veinte; que adeuda la renta de junio del año dos mil veinte; que adeuda la renta de julio del año dos mil veinte; que adeuda la renta de agosto del año dos mil veinte; que adeuda la renta de septiembre del año dos mil veinte; que adeuda la renta de octubre del año dos mil veinte; que adeuda la renta de noviembre del año dos mil veinte; que adeuda la renta de diciembre del año dos mil veinte.

Que adeuda la renta de enero del año dos mil veintiuno; que adeuda la renta de febrero del año dos mil veintiuno; que adeuda la renta de marzo del año dos mil veintiuno; que adeuda la renta de abril del año dos mil

veintiuno; que adeuda la renta de mayo del año dos mil veintiuno; que adeuda la renta de junio del año dos mil veintiuno; que adeuda la renta de julio del año dos mil veintiuno; que adeuda la renta de agosto del año dos mil veintiuno.

Que se obligó a pagar por concepto de interés moratorio la tasa del 10% mensual.

Que se obligó a pagar directamente al respectivo proveedor los servicios de agua potable respecto del inmueble arrendado.

Que se obligó a pagar directamente al respectivo proveedor el servicio de energía eléctrica.

Que se obligó a pagar directamente al respectivo proveedor el servicio de energía eléctrica.

Que se obligó a pagar directamente al respectivo proveedor el servicio de internet.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.

La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la

demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha primero de junio de dos mil diez, visible a fojas de la trece a la diecisiete de los autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, aunado a que en audiencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno se le tuvo por reconociendo tanto el contenido como la firma de dicho documento.

Por lo anterior, con este documento se acredita que en fecha primero de junio del año dos mil diez celebraron contrato de arrendamiento por una parte Xxxxx en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de Xxxxx como “arrendador” y por la otra parte Xxxxx como “arrendatario”; respecto del inmueble ubicado en calle Xxxxx número xxxxx del Xxxxx de esta ciudad.

Que se pactó como vigencia del contrato por un año, mismo que iniciaría el día primero de junio del año dos mil diez.

Que el arrendatario se obliga a pagar por el período establecido por adelantado, los días primero de cada mes al arrendador la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional en el domicilio del arrendador ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx de la Xxxxx, de esta ciudad, y que si

una vez llegada la fecha de terminación del contrato de arrendamiento el arrendatario continuara en posesión del inmueble el monto de la renta para el segundo año de la relación lo sería por la cantidad de seis mil pesos moneda nacional.

Que el arrendatario se obligaba a pagar por concepto de interés moratorio la tasa del diez por ciento mensual sobre cada una de las pensiones rentísticas que adeude, a partir del momento en que caiga en mora hasta el día en que haga el pago total de las rentas adeudadas.

Que el día primero de junio del año dos mil diez el arrendador entregó posesión real y material del inmueble a su entera satisfacción del inmueble arrendado con el sólo deterioro natural de su uso adecuado y moderado, y él indemnizará al arrendador por cualquier desperfecto que sufra el inmueble y no sea considerado como una causa natural de uso moderado.

Que el arrendatario se obligaba, entre otras cosas, a pagar los consumos de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, internet y cualquier otro servicio que contrate el arrendatario.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien con las pruebas aportadas por las partes la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, si quedó acreditada, es decir, la existencia de la relación contractual, pues quedó debidamente probado en autos la celebración del contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama, pues no pasa desapercibido para esta juzgadora que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el

contenido del referido contrato, ni que la firma que se le atribuyó corresponde a la suya, por lo que de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y se insiste que toda vez que el demandado no controvirtió la celebración del contrato basal y mucho menos que la firma que aparece plasmada en el mismo, corresponde al de su puño y letra, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha primero de junio de dos mil diez el ahora actor dio en arrendamiento a la ahora demandada el inmueble ubicado en calle Xxxxx número xxxxx del Xxxxx de esta ciudad; que la vigencia del contrato de arrendamiento sería por tiempo de un año, mismo que inició el día primero de junio del año dos mil diez; que se obligaba a pagar por el período establecido por adelantado, los días primero de cada mes al arrendador la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional en la calle Xxxxx número xxxxx de la Xxxxx, de esta ciudad; que una vez llegada la fecha de terminación del contrato de arrendamiento si el arrendatario continuara en posesión del inmueble, el monto de la renta para el segundo año de la relación lo sería por la cantidad de seis mil pesos moneda nacional mensuales; que por concepto de interés moratorio la tasa del diez por ciento mensual, sobre cada una de las pensiones rentísticas que adeude, a partir del momento en que caiga en mora hasta el día en que haga el pago total de las rentas adeudadas; que el arrendador entregó el día primero de junio del año dos mil diez la posesión real y material del inmueble a entera satisfacción del arrendatario,

y éste a su vez se obligó a devolver el arrendador el inmueble arrendado con el sólo deterioro natural de su uso adecuado y moderado; que el arrendador podría dar por terminado el contrato y exigir el importe de las rentas vencidas, si entre otras cosas, el arrendatario dejara de cubrir el importe de las rentas pactadas.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”*

Ahora bien, según lo dispone el artículo 2354, fracción I del Código Civil vigente para el Estado:

“El arrendamiento puede terminar:... IV.- Por rescisión;”.

A su vez los artículos 2296 y 2323, del código sustantivo civil en mención, establecen lo siguiente:

**“Artículo 2296. El arrendatario está obligado:
...I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;**

Artículo 2323. La renta debe pagarse en los plazos convenidos...”.

Es el caso que la parte actora en su escrito de demanda, señala que la parte demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas desde julio del dos mil

dieciséis, por así haberlo señalado en el hecho marcado con el número seis del escrito de demanda; por lo que demostrada la existencia de la relación contractual y con ella la obligación de pago a cargo del demandado, también corresponde como carga de prueba del actor, demostrar la mora que le imputa respecto del pago de pensiones rentísticas, toda vez que la rescisión que reclama la basa precisamente en esa mora, por tanto le asiste obligación de demostrar la exigibilidad de su acción.

El anterior criterio encuentra sustento en la jurisprudencia sustentada por la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVI, Agosto de 2007, Tesis: 1a./J. 37/2003, Página: 5, que al rubro y texto dice:

“ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003). Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que

cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.”

Así las cosas, y dado que el lugar de pago pactado por las partes lo era el domicilio de la calle Xxxxx número xxxxx de la Xxxxx, de esta ciudad, tal como consta en la cláusula tercera del contrato basal, mismo domicilio que fue señalado por el arrendador como su domicilio particular en la cláusula décima cuarta del accionario, por ende, no era requisito que la parte actora demostrara el requerimiento de pago al arrendatario, pues el arrendatario tenía pleno conocimiento de dónde tenía que realizar el pago correspondiente, por lo que la parte actora no se encontraba obligada a demostrar el requerimiento de pago hecho al arrendatario, para que conforme al mismo, y ante la falta de pago de la pensión rentística, acreditar la mora imputada, ya que no debió acreditarse el requerimiento en el domicilio del arrendatario, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2298 del Código Civil del Estado, pues las partes sí señalaron que la renta debía pagarse en el domicilio que claramente se pactó en el contrato.

Tiene aplicación a contrario sensu la siguiente tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, Registro: 184720, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Marzo de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: XVI.5o.8 C, Página: 1679, que indica:

“ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LA RENTA. EL ARRENDADOR SE ENCUENTRA OBLIGADO A PROBAR QUE REALIZÓ GESTIONES DE COBRO EN EL DOMICILIO DEL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). En términos del artículo 1925 del Código Civil para esta entidad federativa, la renta será pagada en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario. De su interpretación derivan dos supuestos: uno, en el que se fija en el contrato de arrendamiento el lugar de pago de las pensiones respectivas y, otro, en el que no se expresa en el convenio dicho elemento. En esta última hipótesis, la ley suple la voluntad de las partes al disponer que la renta se pagará en la casa habitación o despacho del arrendatario. Asimismo, esta disposición determina implícitamente la obligación del arrendador de cobrar la renta al arrendatario en el domicilio de este último, es decir, genera la carga para el primero de cobrar las pensiones precisamente en dicho lugar. De esta forma, si el arrendador no cumple con la obligación indicada no se produce la mora, que es la dilación o tardanza en el cumplimiento de la obligación, en vista de que el pago se entiende supeditado a ello. En estas condiciones, si en el caso el actor en el juicio demandó del quejoso la rescisión de un contrato verbal de arrendamiento, por tanto, sin fijar expresamente condiciones de exigibilidad de la rescisión, no existe entonces razón legal para estimar la existencia de la mora por parte del impetrante, sólo porque éste acudió al domicilio de su arrendador a efectuar el pago correspondiente a la mensualidad, a manera de cumplir con su correlativa responsabilidad, sin antes determinar si el propio arrendador cumplió con la carga de la prueba que le correspondía, esto es, si se disponía a cobrar las pensiones precisamente en el

domicilio de su arrendatario, en términos del invocado artículo 1925 del Código Civil para esta entidad federativa”.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

VII. Por lo anterior se determina que el actor **sucesión a bienes de Xxxxx por conducto de su albacea Xxxxx**, acreditó la procedencia de su acción, y por lo que hace a **Xxxxx**, no dio contestación a la demanda pese haber sido debidamente emplazado.

Al haber resultado fundada la pretensión deducida por la **sucesión a bienes de Xxxxx por conducto de su albacea Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**, con fundamento en los artículos 1820 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, se *declara la rescisión del contrato de arrendamiento* celebrado por los antes señalados en fecha primero de junio de dos mil diez, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Como consecuencia, se ordena la entrega real y material a la actora **sucesión a bienes de Xxxxx por conducto de su albacea Xxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en calle Xxxxx

número xxxxx del Xxxxx de esta ciudad, en las mismas condiciones en que fue entregado.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico, internet y cualquier otro servicio que se hubiera contratado en ese inmueble hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Se condena al demandado **Xxxxxx**, a pagar a favor de la actora la cantidad de **trescientos sesenta mil pesos** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde el primero de julio del año dos mil dieciséis al primero de junio del año dos mil veintiuno.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar a la parte actora, el pago de las pensiones rentísticas generadas desde el primero de julio del año dos mil veintiuno y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del bien inmueble materia de juicio, a razón de seis mil pesos mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar al actor, el **interés moratorio** a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**, sobre las pensiones rentísticas adeudadas, sobre las pensiones rentísticas adeudadas, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de las pensiones y hasta el pago total del adeudo respecto de cada una de las rentas generadas, las cuales deberán ser calculadas desde la correspondiente a la mensualidad del primero de julio del año dos mil dieciséis, cantidad que será calculada en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que resultó parte perdedora, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que lo relativo al pago de rentas, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que la **sucesión a bienes de Xxxxxx por conducto de su albacea Xxxxxx**, acreditó la procedencia de su acción, y por lo que hace a **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda pese haber sido debidamente emplazado.

CUARTO. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por los antes señalados en fecha primero de junio de dos mil diez, respecto del bien inmueble mencionado en la presente resolución.

QUINTO. Se ordena la entrega real y material a la actora **sucesión a bienes de Xxxxxx por conducto de su albacea Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxxx del

Xxxxx de esta ciudad, en las mismas condiciones en que fue entregado.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxx**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico, internet y cualquier otro servicio que se hubiera contratado en ese inmueble hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena al demandado **Xxxxx**, a pagar a favor de la actora la cantidad de **trescientos sesenta mil pesos** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde el primero de julio del año dos mil dieciséis al primero de junio del año dos mil veintiuno.

OCTAVO. Se condena al demandado **Xxxxx** a pagar a la parte actora, el pago de las pensiones rentísticas generadas desde el primero de julio del año dos mil veintiuno y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del bien inmueble materia de juicio, a razón de seis mil pesos mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

NOVENO. Se condena al demandado **Xxxxx** a pagar al actor, el **interés moratorio** a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**, sobre las pensiones rentísticas adeudadas, sobre las pensiones rentísticas adeudadas, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de las pensiones y hasta el pago total del adeudo respecto de cada una de las rentas generadas, las cuales deberán ser calculadas desde la correspondiente a la mensualidad del primero de julio del año dos mil dieciséis, cantidad que será calculada en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Se condena a la parte demandada **Xxxxx** al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que

resultó parte perdedora, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

DÉCIMO PRIMERO. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

DÉCIMO SEGUNDO. En términos de lo previsto en el 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 TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil de esta capital, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante el Secretario de Acuerdos que autoriza Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0757/2021) dictada en (veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (diecinueve) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.