



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, **seis de diciembre de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1147/2020** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ********* en contra de *********, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el 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"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

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

cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno en cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A)** Para que por sentencia definitiva se reconozca la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito, el C. ***** en mi calidad de arrendador y el C. ***** en su calidad de arrendatario, celebrado en fecha treinta del mes de octubre del año dos mil diecinueve, respecto del inmueble ubicado en la manzana *****, lote *****, del fraccionamiento ***** en el Municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes con una superficie de noventa



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

y seis metros sesenta y dos decímetros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: En nueve metros nueve centímetros con lote diez; Al Sur: en tres metros setenta y ocho centímetros con calle *****, Al Este: En quince metros noventa y un centímetros con calle *****, Al Oeste: En quince metros con lote ocho; **B)** Para que por sentencia definitiva se declare que el C. *****, ha incumplido con sus obligaciones contractuales respecto del contrato de arrendamiento que se exhibe en conjunto a este escrito de demanda, con relación al inmueble descrito en el inciso inmediato anterior, el marcado como A); debido a que el demandado dejó de cumplir con su obligación de pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato base de la acción; **C)** Para que mediante sentencia definitiva se declare la rescisión del contrato de arrendamiento, el cual se adjunta a este escrito como documento base de la acción, debido al incumplimiento del demandado en atención a que dejó de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir del día cinco del mes de abril del año dos mil veinte, atendiendo a lo preceptuado por el artículo 2360 fracción I del Código Civil para el Estado de Aguascalientes; **D)** Para que, debido al incumplimiento relatado en el inciso inmediato anterior, mediante sentencia definitiva se condene al demandado a entregar real y materialmente el inmueble descrito con anterioridad, propiedad del suscrito; **E)** Que mediante sentencia definitiva se condene al C. ***** al pago de las pensiones rentísticas devengadas y no pagadas a la fecha respecto del arrendamiento del inmueble objeto indirecto del documento base de la acción ejercitada; **F)** Por sentencia definitiva se declare que el suscrito puede disponer del depósito que se dejó con motivo del arrendamiento del inmueble por el demandado, sin que este tenga derecho a la restitución ni al reclamo de la suma consignada al

suscrito como garantía de posibles daños ocasionados al inmueble; **G)** Que por sentencia definitiva se condene al pago de la pena convencional e intereses moratorios, al demandado, misma que fue pactada en el documento base de la acción y debido a ello es que en los mismos términos se pide que se condene a cumplir; **H)** Para que por sentencia definitiva se condene al demandado al pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial que a la letra establece:

“EMPLAZAMIENTO. ES 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.”. *emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374.

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 adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado *****, se efectuó en términos de ley, pues el *cuatro de febrero de dos mil veintiuno*, el demandado compareció a este Recinto Judicial a darse por notificado del presente juicio entablado en su contra, y se realizó una vez que la notificadora adscrita a este Juzgado se cercioró de lo anterior por así habérselo informado dicho demandado, quien se identificó con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral, de la cual se dejó copia en autos para constancia legal, por lo que se procedió a emplazarlo entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, se le entregaron copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, firmando de recibido dicha cédula de notificación, en consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a *****, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que

establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones**; en observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito inicial de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento que se adjunto a la demanda como fundatorio de la acción, y visto de la foja *nueve a la veintiuno de esta causa*; documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes y no fue objetado en la presente causa, dándose la hipótesis a que se refieren las normas adjetivas indicadas; documental con la cual se acredita que en fecha *treinta de octubre de dos mil diecinueve* las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, de una parte ***** en calidad de arrendador y de la otra ***** con el carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la manzana ***** , lote ***** , del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

fraccionamiento ***** , en el Municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, con superficie de *noventa y seis metros sesenta y dos decímetros cuadrados* con las siguientes medidas y colindancias:
Al Norte: En nueve metros nueve centímetros con lote diez; Al Sur: en tres metros setenta y ocho centímetros con calle *****; Al Este: En quince metros noventa y un centímetros con calle *****; Al Oeste: En quince metros con lote ocho; que la duración de dicho contrato fue de un año, pactando la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta, pagaderos mediante deposito o transferencia electrónica o efectivo, por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, a la cuenta del arrendador; sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que desde luego le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

También le es favorable la confesión ficta que emana de la no contestación a la demanda y que tiene alcance probatorio pleno, en observancia a lo que dispone el artículo 228 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia y sin admitírsele prueba en contrario, lo que es favorable al accionante y esencialmente la circunstancia de que este en el punto sexto de su demanda sostiene que el demandado se abstuvo de pagar las rentas que señala en su proemio de demanda, en lo que se tiene como cierto y por tanto justifica la negativa del demandado al pago de las rentas adeudadas; resultando aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo". *Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región)8o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342.*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La **PRESUNCIONAL**, misma que le es favorable al actor y esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y, por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligaron; luego entonces, si la parte actora señala que el demandado ********* no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de *abril de dos mil veinte* y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *once de noviembre de dos mil veinte*, sin que la demandada aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 235 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, siendo aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:

ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho. *emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, al emitir la tesis número 113, publicada en el Apéndice de 1995, Tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, página setenta y seis, de la Quinta Época, con número de registro 392240.*

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la actora ha acreditado los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y fundamentos legales:

En efecto, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado por escrito el *treinta de octubre de dos mil diecinueve, ****** en calidad de arrendador y de la otra parte *******, con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal por el plazo de un año, del inmueble ubicado en la manzana *******, lote ******* del fraccionamiento ******* en el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags. con superficie de noventa y seis metros sesenta y dos decímetros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: En nueve metros nueve centímetros con lote diez; Al Sur: en tres metros setenta y ocho centímetros con calle *******; Al Este: En quince metros noventa y un centímetros con calle *******; Al Oeste: En quince metros con lote ocho, y el arrendatario se obligó a pagar la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

por concepto de renta, 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 en el Estado; y **B).**- Que la demandada no justifico el cumplimiento de su obligación de cubrir las rentas a que se obligo en el Contrato de arrendamiento señalado en el inciso anterior, pues no apporto pruebas para justificar la misma y ante esto se tiene como cierto que adeuda las rentas generadas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil veinte y hasta la presentación de la demanda que lo fue el once de noviembre de dos mil veinte.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil del Estado, 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 del arrendatario el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde

la correspondiente al *mes de abril de dos mil veinte* , por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Consecuentemente **se condena** a ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la manzana 9, lote 9, del fraccionamiento ***** en el Municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, con superficie de noventa y seis metros sesenta y dos decímetros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: En nueve metros nueve centímetros con lote diez; Al Sur: en tres metros setenta y ocho centímetros con calle Villa Corona; Al Este: En quince metros noventa y un centímetros con calle *****; Al Oeste: En quince metros con lote ocho, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió, de acuerdo a lo que establece el artículo 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

De igual manera **se condena** al demandado al pago de las rentas insolutas, **desde la correspondiente al mes de abril de dos mil veinte** y demás que se sigan



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una; rentas que se cuantificaran en ejecución de sentencia, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677, 1715 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

Asimismo le asiste derecho a la parte actora en exigir se le cubran intereses respecto de las rentas adeudadas, de acuerdo a lo que establece el artículo 1975 fracción I, 1980, 1981, 1988, 2265 y 2266 del Código antes invocado, preceptos los cuales establecen que el obligado a realizar un hecho y no lo realizare conforme a lo convenido será responsable de los daños y perjuicios, si la obligación fuere a plazo comenzara desde el vencimiento de éste, que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, que los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, que si la obligación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario, que el interés legal es del nueve por ciento anual; por lo que, ante el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas señaladas, que fueron en cantidad cierta en dinero, genera perjuicios a la actora y, por tanto, **se condena** al demandado ***** a pagar al actor intereses a razón

del tipo legal del nueve por ciento anual a partir de que era exigible cada una de las rentas, esto es, a partir del seis de cada mes, pues fue convenido en el contrato como fecha de pago los primeros cinco días de cada mes y que, por ende, se incurrió en mora el día siguiente a éste, intereses que se seguirán generando hasta el pago total del adeudo, los que deben cuantificarse en ejecución de sentencia, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado. *Emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 58/2008-PS, con número de tesis 1a./J. 14/2009, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIX, abril de dos mil nueve, de la materia civil, página ochenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 167574.*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En relación al pago de la pena convencional referente al pago de los meses de renta forzosos que resten del contrato, se considera que no le asiste derecho a la parte accionante el reclamo de tal prestación, atendiendo a que si bien es cierto sería causal de rescisión en caso de que el arrendatario se atrasara en el pago de la renta mensual convenida por dos periodos consecutivos o más, además pactaron el pago forzoso de los meses de renta restantes por concepto de pena convencional; no menos cierto es que dicha hipótesis no se actualiza en el presente caso, toda vez a la fecha en que la parte actora presentó su demanda, el plazo del contrato se transformo a indeterminado, con fundamento en lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, lo que da sustento para que resulte improcedente la indemnización reclamada.

Por otro lado, referente a lo reclamado en el inciso f) no procede a declarar procedente tal prestación ya que tal y como se desprende en la cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato basal se estableció como obligación del arrendador, la devolución del depósito al momento en que se formalice la entrega y recepción del inmueble, de ahí a que se declare procedente lo solicitado, en consecuencia, con fundamento en el artículo 2293 del Código Civil vigente en el Estado, la parte actora deberá devolver a la parte demandada dicho depósito, una vez que la demandada haya dado cumplimiento a todas y cada una de

las prestaciones a que ha sido condenada en la presente resolución.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y al considerarse al demandado como perdidoso, **se condena al demandado** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara que el actor ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y **se condena** al demandado ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, el inmueble objeto de la presente controversia, lo que deberá hacer libre de adeudo por consumo de energía eléctrica



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió.

CUARTO.- También **se condena** al demandado ***** al pago de las **rentas adeudadas** así como al pago de **intereses moratorios** sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas y generadas a razón de una tasa del nueve por ciento anual los que se generarán hasta el pago total del adeudo, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTA.- No se realiza condena alguna en relación a lo reclamado en los incisos f) y g).

SEXTA.- Asimismo **se condena** al demandado ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno.** Conste.

L'APM/Megc*

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO,** en su carácter de Secretaria de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1147/2020** dictada en **seis de diciembre de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **NUEVE** fojas útiles por ambos lados. 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **El nombre de las partes, los datos de identificación del inmueble, los datos de los instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios,** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.