

Aguascalientes, Ags., a veintitrés de enero de dos mil diecinueve.-

Vistos para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente \*\*\*\*\* que en la vía ÚNICA CIVIL 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 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 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, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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

observara respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgador; 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, se ejercita la acción de rescisión de contrato de arrendamiento y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A.- PARA QUE SE CONDENE A LOS DEMANDADOS A PAGARME LA CANTIDAD DE \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE RENTAS VENCIDAS, ASÍ POR EL IMPORTE DE LAS RENTAS QUE SE GENEREN HASTA LA ENTREGA FÍSICA Y MATERIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO, EN BASE A LA RENTA FIJADA EN LA CLÁUSULA PRIMERA, E INCREMENTOS***

DEL 10% SEMESTRAL SI LA FINCA NO ES ENTREGADA AL TÉRMINO DEL CONTRATO. EN BASE EN LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA TERCERA, AMBAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO MENCIONADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR.- **B.**- POR LOS GASTOS POR CONSUMO DE AGUA, LUZ Y CUOTAS VECINALES QUE TENGA PENDIENTES DE LIQUIDAR EL INQUILINO HASTA LA ENTREGA FÍSICA Y MATERIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO, EN BASE A LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DEL CONTRATO SUSCRITO Y SEÑALADO EN EL PRESENTE.- **C.**- POR LOS COSTOS DE LOS TRABAJOS DE PINTURA QUE SE TENGAN QUE EROGAR PARA QUE EL INMUEBLE SEA ENTREGADO POR EL INQUILINO AL ARRENDADOR TOTALMENTE PINTADO, ASÍ COMO LOS COSTOS DEL ARREGLO DEL JARDÍN DE LA PARTE TRASERA DEL INMUEBLE Y CUALQUIER OTRO GASTO ORIGINADO POR EL MAS USO DEL INMUEBLE COMO QUEDO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA DEL CONTRATO ANTES MENCIONADO.- **D.**- PARA QUE SE CONDENE A LOS DEMANDADOS AL PAGO DE INTERESES MORATORIOS A RAZÓN DEL 5% MENSUAL QUE DEBERÁN CUBRIRSE A PARTIR DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE CADA RENTA EN BASE A LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO SUSCRITO Y SEÑALADO EN EL PRESENTE.- **E.**- PARA QUE SE CONDENE AL DEMANDADO AL PAGO DE INTERESES LEGALES MORATORIOS QUE DEBERÁN CUBRIRSE A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LEGALMENTE SEA LIQUIDA LA CANTIDAD DE DINERO QUE SE RECLAMA EN LOS INCISOS QUE ANTECEDEN.- **F.**- POR EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON EL

MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO, QUE POR SU CULPA ME  
VEO OBLIGADO A PROMOVER.”- Acción prevista por  
los artículos 2358 y 2360 fracción I del Código  
Civil vigente del Estado.-

La parte actora se desistió de la acción  
únicamente en lo que **respecta al demandado \*\*\*\*\***,  
según se desprende del auto de fecha dieciocho de  
julio del presente año, siguiéndose el juicio  
únicamente en contra de la diversa demandada.-

La demanda \*\*\*\*\* , no dio contestación a  
la demanda entablada en su contra, y dado a esto  
se procede a revisar de oficio el procedimiento  
que se siguió al emplazarla, de acuerdo al  
siguiente criterio jurisprudencial:

**“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.”- **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 la demandada \*\*\*\*\* fue emplazada en términos de ley, pues al haberse desocupado el inmueble donde vivía la demandada, se ordenó su búsqueda, sin obtenerse resultados favorables, por lo que ante el desconocimiento de su domicilio, conforme al artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se le emplazó mediante edictos, los cuales fueron publicados, según las constancias agregadas de la foja setenta y siete a la ochenta y ocho de autos, donde se le hizo saber a la demandada la tramitación de este juicio, que contaba con el término de treinta días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra y que los documentos anexos a la demanda, quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado para que se impusiera de su contenido, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 114 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y

así dicha demandada no dio contestación a la demanda.-

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

**CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*\*** desahogada en audiencia de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que celebró un contrato de arrendamiento con el actor \*\*\*\*\*, siendo el objeto del contrato la casa marcada con el número \*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*, Fraccionamiento \*\*\*\*\* del esta Ciudad, obligándose a pagar al actor una renta por la cantidad de CUATRO MIL PESOS, pagadera los días primero de cada mes en el domicilio del arrendador ubicado en calle \*\*\* número \*\*\*\* guión \*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*

de esta Ciudad, que reconoce adeudar las rentas a partir del primero de abril de dos mil diecisiete y que se hizo responsable de mantener en buen estado el inmueble. Confesional que si bien admitió prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado; por otra parte, también perjudica al actor los hechos afirmados en la séptima posición, de conformidad con lo establecido por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues en la misma el actor sostiene que es a partir de abril de dos mil diecisiete que se adeudan rentas y no desde marzo de ese año, como lo sostuvo en el hecho cuatro de su demanda.-

**INSTRUMENTAL DE AFUACIONES,**

entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar la prueba anterior, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; asimismo en la diligencia de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, el Ministro Ejecutor dio posesión al actor del inmueble materia de este juicio en las condiciones que se describen en la misma, además se encontró un recibo de agua de dicho inmueble el cual fuera

agregado a los autos y que es visible a foja treinta y cinco de autos, que tiene pleno valor probatorio conforme a los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble arrendado cuenta con adeudo derivado del servicio de agua potable.-

Asimismo el actor anexó a su escrito de demanda un documento que no fue ofrecido como prueba dentro del término para ello concedido, sin que esto sea obstáculo para esta autoridad para que con tal carácter sea valorado, lo anterior atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- *Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 39532, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil)*, en razón a ello se procede a su valoración en los términos siguientes:

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha uno de septiembre de dos mil dieciséis, mismo que obra a fojas cinco y seis de autos, el cual fue reconocido en la confesional a cargo de



la actora y además proviene de las partes y no fue objetado en forma alguna, por lo anterior se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en fecha uno de septiembre de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.

**PRESUNCIONAL** la cual 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 de la demandada de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto las mismas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicable además el siguiente criterio de jurisprudencia: **“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.”- *Tesis: 113, Arrendicé de 1995, Quinta Época, 392240, Tercera Sala, Tomo IV, Parte 1, CjN, Pág. 76, Jurisprudencia (Civil);* prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada, pues ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos del artículo 2269 el Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el día uno de septiembre de dos mil dieciséis, entre el actor \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* como arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce

temporal respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad y la arrendataria se obligó a cubrir por ello una renta mensual de CUATRO MIL SEIS PESOS, los cuales serían pagados los días primero de cada mes en el domicilio del arrendador ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\* guión \*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad, con una vigencia de doce meses, además que si por cualquier motivo el inquilino sigue ocupando la finca después de expirada su vigencia, pagará al arrendador un diez por ciento más sobre el importe de la renta, más incrementos semestrales del diez por ciento sobre la última cantidad fijada, además que de constituirse en mora el inquilino pagaría el cinco por ciento de interés mensual desde la fecha en que se constituya en mora por cada una de las rentas y hasta que satisfaga el monto de las mismas, además de que se obligó a pagar todos y cada uno de los servicios que generen la localidad desde la firma de dicho contrato hasta que tenga la posesión material del inmueble objeto del mismo, tales como energía eléctrica, consumo de agua, cuotas de mantenimiento vecinal y en su caso servicio telefónico, al igual que se obligó a pagar el costo de los trabajos de pintura de todo el inmueble rentado, el arreglo del jardín trasero del inmueble y cualquier otro gasto originado por el mal uso de la localidad y accesorios de la

misma, 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; y, **B).**- Que la arrendataria no ha cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete así como las subsecuentes, no obstante de que se obligó a realizar esto en el domicilio del arrendador ubicado en calle \*\*\*\*\* guión \*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad.-

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 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 de la arrendataria el cubrir la renta estipulada en el domicilio del arrendador y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas como ya ha quedado

indicado, por lo que al incumplir con ello se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste a la parte arrendatario 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.-

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 fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso**, la cual ya fue realizada según diligencia de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, en las *condiciones físicas que en la propia diligencia se describen*, entrega que deberá ser **libre de adeudos contraídos por los servicios de agua potable, energía eléctrica, cuotas de mantenimiento vecinal y en su caso de servicio telefónico y cualquier otro que se hubiera contratado para el referido inmueble** (de existir éstos y que se hayan generado en el periodo en que la demandada ocupó el inmueble), según lo establecido en la cláusula décima primera del contrato basal, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, conceptos que serán regulados

en ejecución de sentencia, todo lo anterior de conformidad a lo pactado en el contrato fundatorio y en apego a lo previsto por la norma legal señalada en último término, de donde surge presunción que recibió el inmueble libre de adeudos por tales conceptos.-

Se condena a la demandada **al pago de las rentas** que se adeudan generadas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete hasta la generada en el mes de noviembre de dos mil diecisiete (toda vez que el día ocho de noviembre de ese año fue entregado el inmueble arrendado), pues el artículo 2300 del Código Civil vigente del Estado dispone que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada, pensiones rentísticas por la cantidad de CUATRO MIL PESOS cada una (siendo sobre esta cantidad que fue solicitado el pago de rentas y no como se estableció en el contrato base de cuatro mil seis pesos, atendiendo al principio de congruencia de las sentencias previsto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado), así como los incrementos del diez por ciento *semestral* al no haber entregado el inmueble a su vencimiento, según lo establecido en la clausula tercera del contrato base de la acción, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

Por otra parte se condena a la demandada al pago de **intereses moratorios** reclamados en los incisos d) y e) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, a razón del nueve por ciento anual sobre cada una de las rentas generadas y no pagadas, a partir del día siguiente en que debió hacerse el pago de las mismas y hasta el pago total del adeudo, pues si bien es cierto en la cláusula quinta del contrato base de la acción se pactó por las partes que el interés moratorio sería del cinco por ciento mensual, el mismo se traduce al sesenta por ciento anual, por lo tanto excede al límite previsto en el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, y dada esa razón este Juzgado de oficio disminuyó dicho interés para hacer la condena en el límite del nueve por ciento anual previsto en dicho numeral, intereses que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**Se condena a la parte demandada al pago de los trabajos de pintura que se tengan que erogar para que el inmueble fuera entregado por el inquilino al arrendador totalmente pintado así como al pago de los costos del arreglo del jardín de la parte trasera de dicho inmueble y cualquier otro gasto originado por el mal uso del inmueble,** en términos de los establecido en la cláusula décima primera del contrato basal, lo que será regulado en ejecución de sentencia tomando en consideración el estado en que fue entregado el

inmueble al actor y que fue asentado en diligencia ocho de noviembre de dos mil diecisiete, donde se describieron las condiciones físicas en que aquel fue entregado al actor.-

Una vez que en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato basal se estableció que el arrendatario hizo el pago de la cantidad de CUATRO MIL PESOS, como depósito y que la misma se devolvería al arrendatario al terminar el arrendamiento, en consecuencia, con fundamento en el artículo 2293 del Código Civil vigente en el Estado, **la parte actora deberá devolver al demandado dicho depósito, una vez que el demandado cumpla con las obligaciones contraídas en esta resolución.-**

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se añade 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 contrario las costas del proceso, luego entonces, al haberse condenado a la parte demandada al pago de las prestaciones principales reclamadas por la actora, a la demandada se le considera perdedora, por lo que **se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de dicha prestación** y 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 del 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 VII, 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, la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda y el actor se desistió de la acción ejercitada en contra de \*\*\*\*\*.-

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción.-

**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 fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso, la cual ya fue realizada según diligencia de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, en las *condiciones físicas que en la propia diligencia se describen*, entrega que deberá ser libre de adeudos contraídos por los servicios de agua potable, energía eléctrica, cuotas de mantenimiento vecinal y en su caso de servicio telefónico y cualquier otro que se hubiera

contratado para el referido inmueble (de existir éstos y que se hayan generado en el periodo en que la demandada ocupó el inmueble), conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Se condena a la demandada al pago de las rentas que se adeudan generadas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete hasta la generada en el mes de noviembre de dos mil diecisiete, pensiones rentísticas por la cantidad de CUATRO MIL PESOS cada una así como los incrementos del diez por ciento *semestral* al no haber entregado el inmueble a su vencimiento, según lo establecido en la cláusula tercera del contrato base de la acción, *reguladas que sean en ejecución de sentencia.-*

**SEXTO.-** Se condena a la demandada al pago de intereses moratorios reclamados en los incisos d) y e) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, bajo las bases y términos dados en el último considerando de esta resolución, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**SÉPTIMO.-** Se condena a la parte demandada al pago de los trabajos de pintura que se tengan que erogar para que el inmueble fuera entregado por el inquilino al arrendador totalmente pintado así como al pago de los costos del arreglo del jardín de la parte trasera de dicho inmueble y cualquier otro gasto originado por el mal uso del

inmueble, en términos de los establecido en la cláusula décima primera del contrato basal, lo que será regulado en ejecución de sentencia tomando en consideración el estado en que fue entregado el inmueble al actor y que fue asentado en diligencia ocho de noviembre de dos mil diecisiete, donde se describieron las condiciones físicas en que aquel fue entregado al actor.-

**OCTAVO.-** La parte actora deberá devolver al demandado el depósito que hizo por la cantidad de CUATRO MIL PESOS, una vez que el demandado cumpla con las obligaciones contraídas en esta resolución.-

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

**DÉCIMO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 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 a 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 de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Hoy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve.- Conste.-

**L' ECGH/Ilse\***