



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Con fundamento en el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento que en fecha cuatro de octubre dos mil veintiuno, entró en funciones la Licenciada **Carmen Patricia Anaya Rodríguez** en su calidad de Secretaria de Acuerdos del Juzgado Tercero de lo Civil. Conste

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

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

CONSIDERANDOS:

I.- Principio De Congruencia.

Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II.- Competencia.

El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda.

III.- Procedencia De La Vía.

La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título Undécimo del Código Procesal Civil en vigor, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- Planteamiento De La Litis.

La actora ***** demanda a ***** , por las siguientes prestaciones:

*A). Para que mediante sentencia firme se decrete la rescisión y terminación del contrato verbal de arrendamiento y como consecuencia la entrega real y material que falta de pago de las mensualidades rentísticas del bien inmueble ***** , de esta ciudad de Aguascalientes, correspondiente a.*

*B). Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se condene al demandado al pago de la cantidad de **\$8,400.00 (ocho mil cuatrocientos pesos 00/100 m.n.)** por concepto de pensiones rentísticas vencidas del mes de Diciembre del año 2020, enero, febrero y marzo del presente año, así como que en lo sucesivo y mientras dure el presente juicio se vengzan, más todas aquellas que se generen hasta la entrega real y material del inmueble pensiones que se habrán de determinar, en el caso de la falta de pago, en el momento de la planilla de liquidación que sobre caiga a la sentencia definitiva que sea dictada.*

*C). Para que por sentencia firme se declare la desocupación, así como entrega real y material del inmueble referido ubicado en la calle ***** , en el buen estado en que lo recibió y debidamente cubiertos los servicios básicos de luz y de agua hasta la entrega real y material del inmueble.*

*D). Para que por medio de sentencia se liquiden los servicios de agua y luz eléctrica que ascienden juntos hasta el día de hoy por la cantidad de **\$6,897.91 (seis mil ochocientos noventa y siete pesos 91/100 m.n.)** así como lo que se siga aumentando conforme se lleve a cabo el presente juicio.*

E).- Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de los intereses moratorios a razón del interés legal del 9% anual conforme a lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, sobre la cantidad de que adeude de servicios de energía eléctrica y agua potable y alcantarillado que omita cubrir así como de rentas generados que se niegue a cubrir todo ello en el transcurso del presente juicio y hasta el día en que el demandado de cumplimiento definitivo a la sentencia dictada en el juicio.



F).- Para que se le condene al demandado a respetar y dejar en la construcción cualquier bien o mejora que le hayan colocado al inmueble conforme se refiere o sea parte del mismo en beneficio del inmueble y del arrendador.

G).- Para que se le condena (sic) a la parte demandada al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio que por su causa se lleva a cabo, así como las anexidades legales que se generen”.

Por su parte, la demandada ***** no dio contestación a la demanda incoada en su contra, misma que fue emplazada el veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, a la cual se le acusó la correspondiente rebeldía en auto de fecha ocho de julio dos mil veintiuno, mismo que obra a fojas diecisiete de los autos.

Hasta aquí queda fijada la litis.

V.- Estudio de la acción incoada.

Ahora bien, los artículos 1949, 1950, 1953, 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil del Estado disponen:

“Artículo 1949.- El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda”.

“Artículo 1950.- El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa”.

“Artículo 1953.- Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”

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

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

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

“Artículo 2296.- El arrendatario está obligado:

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

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

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

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

“Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:

IV.- Por rescisión.”

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

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

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

Ahora bien, en la demanda, la parte actora en esencia señala, que el treinta de marzo de dos mil veinte celebró un contrato verbal de arrendamiento con la demandada con una vigencia de un año respecto del inmueble ubicado en ***** y que se pactó una renta mensual de dos mil cien pesos que se pagarían de manera mensual los días primero de cada mes y que dicha cantidad se entregaría en la calle ***** El acto jurídico de referencia, se tiene demostrado, por virtud de que la parte demandada no produjo contestación a la demanda, por lo que con fundamento en el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le tiene por admitidos hechos afirmados por la actora.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis con número de Registro digital: 2015342, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: (I Región)8o.1 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV, página 2430, Tipo: Aislada, que señala:

“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."

En ese sentido, se tiene acreditado la existencia del contrato de arrendamiento en que se basa la acción.

Se invoca, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

"CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo".

De lo anterior se colige, que las partes acordaron que el pago de las restas se haría, precisamente en el inmueble motivo de

arrendamiento; por tanto, corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de acreditar que efectivamente el requerimiento para el pago de las rentas se llevó a cabo, lo anterior en términos de lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y sin que al efecto se hubiera demostrado tal requerimiento dado que en la etapa probatoria no se ofrecieron pruebas.

En consecuencia a lo anterior, resulta insuficiente para decretar la procedencia de la acción de rescisión incoada, el que se afirme el incumplimiento de pago de pensiones rentísticas mensuales, ya que si bien, conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, sin embargo, en aquellos casos en que se pacta que las pensiones rentísticas se paguen en el mismo inmueble dado en arrendamiento; el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción, y no es suficiente, junto a la existencia de ésta para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria, sino que se exige un elemento más para la procedencia de dicha acción, el requerimiento que haga el arrendador al deudor para que sea válida, pues de omitirse demostrar tal requerimiento, resulta obvio que la parte demandada se encontraba en imposibilidad fáctica de cumplir con la obligación de referencia, de ahí que no pudo incurrir en mora.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la tesis Jurisprudencial VII.2o.C. J/10, Tesis: VII.2o.C. J/10, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. VIII, octubre de 1998, página: 965, registro: 195456, cuyo epígrafe y texto son:

"ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS, ACCIÓN DE, EL ARRENDADOR DEBE PONER EN MORA AL ARRENDATARIO ACUDIENDO A SU DOMICILIO O DESPACHO A COBRARLAS, COMO REQUISITO PARA LA PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).- Del análisis de lo establecido por los artículos 2385 y 2360 del Código Civil local, relativos a que, para que se produzcan en contra del arrendatario los efectos de la mora, debe ser requerido de pago por el arrendador, a que la renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario y a que la cláusula en contrario se tendrá por no puesta, permite concluir que el pago que debe



hacer el arrendatario está indefectiblemente supeditado a que el arrendador acuda a la finca locada a cobrar las rentas debidas, lo que hace que mientras ello no ocurra y dé base a que pueda el arrendatario cumplir con su obligación de pagar, éste no incurre en la mora, esto es, en el retardo injustificado de cumplir la obligación y, por ende, carece de la propia acción judicial de pago el arrendador".

De igual forma se invoca, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 171850, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 37/2003, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto de 2007, página 5, Tipo: Jurisprudencia, que la letra 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.

Por todo lo anterior, deviene en improcedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, así como las prestaciones inherentes a ella.

En este orden de ideas, lo improcedente de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, **nada impide que se proceda al análisis de la acción de pago de rentas aún y cuando**

haya omitido requerir previo al presente negocio las pensiones rentísticas adeudadas, puesto que es independiente de la rescisión, aunado a que la misma ciertamente fue reclamada por la actora.

Para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 226 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

A lo señalado con antelación, es aplicable la Jurisprudencia por contradicción emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, número 1ª./J.66/2001, Tesis: 1a./J.66/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, t. XXIV, noviembre de 2006, página: 102, registro: 173953, bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCION DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYO EN MORA.- La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente a que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación de arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende, si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que estas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.”

Como se dijo anteriormente, la existencia de la obligación contractual quedó demostrada por virtud de que la parta actora en el escrito de demanda hizo referencia a la existencia del contrato de arrendamiento en que fundó su acción, y como la demandada no contestó la demanda, acorde al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le tiene por admitidos los hechos y, desde luego, la celebración del contrato de arrendamiento.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

De esta suerte, le corresponde a la parte demandada demostrar que ha cumplido con el pago de la totalidad de las rentas de conformidad con los artículos 1933 y 2296 del Código Civil, circunstancia que se omitió acreditar en autos, conforme a las reglas que regulan la prueba, le correspondía demostrar el cumplimiento; y, por ende, **éste juzgador, encuentra procedente la acción de pago de rentas.**

Apoya la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis: VI.2o.28 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t, III, marzo de 1996, página: 982, registro: 203017, cuyo epígrafe y texto son:

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

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil.

Se declara que la actora *********, **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, sin embargo, **resultó procedente la acción de pago de rentas**, mientras que la demandada, omitió contestar la demanda.

Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el treinta de marzo de dos mil veinte, entre la actora ********* en su calidad de arrendadora, ********* como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en *********, y como consecuencia de lo anterior, deviene en improcedente las prestaciones reclamadas en los incisos **c) y f)**, del proemio de demanda, por ser consecuentes a la rescisión.

Se condena a la demandada ********* al pago de las rentas generadas respecto de los meses de **diciembre de dos mil veinte y de enero a marzo de dos mil veintiuno**, por la cantidad de **\$8,400.00 (ocho mil cuatrocientos pesos 00/100 m. n.)**; cada una a razón de **\$2, 100. 00 (dos mil cien pesos 00/100 m.n.)** mensuales, más que se sigan generando hasta que cause estado la presente resolución, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada ***** al pago de los intereses moratorios a razón del **nueve por ciento anual**, respecto de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del **veintiocho de mayo de dos mil veintiuno** -fecha del emplazamiento practicado en autos-, y hasta el pago total de lo adeudado, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia

Lo anterior es así, atendiendo a que el artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

**"Artículo 226.- Los efectos del emplazamiento son:
...IV.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado..."**.

En consecuencia de lo anterior, resulta ser la única fecha cierta de incumplimiento de la parte demandada, por lo cual, dichos intereses se generan a partir del emplazamiento practicado dentro del presente negocio.

Aunado a lo anterior, los artículos 1965 segundo párrafo y 2266 del Código Civil vigente en el Estado, disponen:

**"Artículo 1965.-
... Los intereses que se estipulen en cualquier operación, o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de éste Código"**.

"Artículo 2266.- El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor del interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa de interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo".

Sirve de apoyo legal la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 167574, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 14/2009, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Abril de 2009, página 82, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

"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.”

Se absuelve a la demandada ***** , del pago de los adeudos, por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica e interés por estos conceptos, que reclama la actora en el inciso **d)** del capítulo de prestaciones de su escrito de demanda, ya que **al declararse improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado entre la actora y la parte demandada, **como consecuencia devienen en improcedentes las prestaciones reclamadas**, por ser consecuentes a la rescisión que no quedó demostrada.

Atendiendo a que éste juzgador acogió parcialmente las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena a la demandada ***** , al pago a la actora de los gastos y costas respecto de las prestaciones que fueron procedentes.

Lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que

se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

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

Primero. El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara **procedente** la vía única civil por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero. Se declara que la actora *********, **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, sin embargo, **resultó procedente la acción de pago de rentas**, mientras que la demandada, omitió contestar la demanda.

Cuarto. Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el treinta de marzo de dos mil veinte, entre la actora ********* en su calidad de arrendadora, ********* como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en *********, y como consecuencia de lo anterior deviene en improcedente las prestaciones reclamadas en los incisos **c) y f)**, del proemio de demanda, por ser consecuentes a la rescisión.

Quinto. Se condena a la demandada ********* al pago de las rentas generadas respecto de los meses de **diciembre de dos mil veinte y de enero a marzo de dos mil veintiuno**, por la cantidad de **\$8,400.00 (ocho mil cuatrocientos pesos 00/100 m. n.)** cada una a razón de **\$2,100.00 (dos mil cien pesos 00/100 m.n.)** mensuales, más que se sigan generando hasta que cause estado la presente resolución, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena a la demandada ********* al pago de los intereses moratorios a razón del **nueve por ciento anual**, respecto de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del **veintiocho de mayo de dos mil veintiuno** -fecha del emplazamiento



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

practicado en autos-, y hasta el pago total de lo adeudado, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo. Se absuelve a la demandada ***** , del pago de los adeudos, por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica e interés por estos conceptos, que reclama la actora en el inciso **d)** del capítulo de prestaciones de su escrito de demanda.

Octavo. Se condena a la demandada ***** , al pago a la actora de los gastos y costas respecto de las prestaciones que fueron procedentes.

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

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

Décimo primero. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos

Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles Rodríguez
Juez Tercero Civil

Lic. Carmen Patricia Anaya
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ********* . Conste. L'HHR/mazg.-

La **Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0324/2021**, dictada en fecha **ocho de octubre dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **siete** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.