

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes **veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0272/2020**, relativo al juicio **Único Civil**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promoviera **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** como arrendador; 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 parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

**"a).**- *Para que por sentencia firme se tenga por rescindido el contrato de arrendamiento que tengo celebrado con mi demandado, respecto de la casa ubicada en la calle **xxxxx** número **xxxxx** de la Zona Centro de esta Ciudad de Aguascalientes.*

**b).**- *Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de las pensiones rentísticas mensuales a partir del día **primero de diciembre del año dos mil diecinueve** y hasta la fecha en que se me entregue el inmueble objeto del arrendamiento, a razón de **\$1,900.00 (MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, cada una de ellas.*

*c).- Para que se condene al demandado al pago de intereses moratorios a razón del **5% (CINCO POR CIENTO)** mensual, de conformidad con la cláusula número **"X" (DIEZ)**, del contrato de arrendamiento celebrado mismo que será debidamente determinado mediante planilla de liquidación en ejecución de sentencia a partir de que incurrió en mora y hasta que haga pago total de cada una de las prestaciones reclamadas.*

*d).- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a hacerme entrega física, material, real y jurídica del inmueble antes descrito materia del contrato.*

*e).- Para que por sentencia firme se condene al demandado a entregarme el inmueble materia de este juicio, libre de todo adeudo por concepto de consumos de agua potable, energía eléctrica o teléfono, así como en las condiciones en que recibió el inmueble.*

*f).- Para que se condene por sentencia firme al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, tal y como se desprende de la cláusula **"XI" (ONCE)** del contrato de arrendamiento celebrado."*

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

Habiendo sido debidamente emplazado el demandado ~~XXXXXX~~, dio contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas de la catorce a la veintiuno del sumario.

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

**III.** 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 Juzga resulta competente.

**IV.** La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de 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.

**V.** Procede esta juzgadora al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento deducida por **XXXXXX**, respecto del contrato de arrendamiento de bien inmueble que celebró con **XXXXXX**, como arrendatario, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendador, y el demandado **XXXXXX**, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental**, que consta a fojas siete de autos, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **XXXXXX**, en su calidad de arrendador, y **XXXXXX**, como arrendatario, 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 una copia simple, resulta notorio que las firmas plasmadas si constan en original, aunado a que dicho documento tampoco fue objetado por la parte demandada, pues reconoció expresamente la celebración de dicho contrato al dar contestación al hecho uno de la demanda, así como en parte del hecho dos que contestó, lo que es valorado en términos de los artículos 247 y 248 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que **XXXXXX** en su carácter de arrendador y **XXXXXX** en su carácter de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento en fecha primero de agosto

de dos mil diecinueve, respecto del inmueble ubicado en calle xxx xx número xxxxx, de la xxxxx, de esta ciudad; que se pactó una renta mensual de mil novecientos pesos moneda nacional, así como un interés mensual del cinco por ciento mensual para el caso de incurrir en mora en el pago de los recibos de renta mensuales.

También se desprende de dicho contrato que el término del mismo lo sería al primero de agosto del dos mil veinte; que la renta se pagaría los días uno de cada mes en moneda nacional, en el domicilio del arrendador, siendo éste el ubicado en calle xxxxx número xxxxx, xxxxx, de esta ciudad; que toda mensualidad sería pagada de manera íntegra aún cuando únicamente se ocupe la localidad un solo día, conviniendo expresamente que por la falta de pago oportuno de una sola de las mensualidades, podría el arrendador solicitar la desocupación del local, dándose por rescindido el contrato; así como que el inquilino pagaría el consumo de agua y luz mensualmente al municipio o entidad que lo suministre.

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.”

La parte actora ofreció diversas pruebas de las que se desahogaron las siguientes:

**Confesional**, a cargo de **xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas treinta y seis, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que conoce a xxxxxx, que celebró un contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en la calle xxxxx número xxxxx de la xxxxx de esta Ciudad; que reconoce que en dicho contrato de arrendamiento, tiene el carácter de arrendatario; que se pactó el pago de una renta mensual de mil novecientos pesos moneda nacional; que reconoce haber pagado únicamente las rentas de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diecinueve; que pactó en el contrato de arrendamiento celebrado que abstenerse de pagar un mes de renta era causal de rescisión del contrato; que pactó en el contrato de arrendamiento celebrado, que se generaría un interés moratorio del cinco por ciento sobre las rentas vencidas; que le han hecho múltiples requerimientos para pagar la renta y para entregar el inmueble arrendado; que a pesar de los requerimientos, actualmente continúa absteniéndose de pagar la renta; que a pesar de los requerimientos, actualmente continúa ocupando el inmueble arrendado.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **xxxxxx** y **xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, sin embargo la misma carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que se trata de testigos de oídas; ya que si bien es cierto, ambas manifestaron conocer a **xxxxxx**, y que el hoy demandado ha dejado de pagar las rentas correspondientes, ambas señalan que ello lo saben porque él mismo actor se los platicó. Es decir, a ninguna de los testigos

les constan los hechos por haber tenido conocimiento directamente de los mismos, sino que lo saben por comentarios de otras personas, además de que no estuvieron presentes en el momento en que se llevó a cabo el contrato de arrendamiento mediante el cual la parte actora funda su acción, por lo tanto, al ser testigos de oídas no se le concede valor probatorio a su dicho.

Si se de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.** Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor u escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, y que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”(Lo subrayado es propio).

**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.

El demandado **XXXXXX** ofreció los siguientes medios de prueba.

**Confesional,** a cargo de **XXXXXX**, misma que en nada le beneficia a la parte oferente en virtud de que mediante audiencia de fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno, se declaró desierta la presente probanza.

**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.

**VI.** Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente, el contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **XXXXXX** dio en arrendamiento a **XXXXXX** como arrendador, el inmueble ubicado en la calle **XXXXX** número **XXXXX** de la **XXXXX** de esta Ciudad; que la renta sería por la cantidad de mil novecientos pesos mensuales; así como que se pactó un interés mensual del cinco por ciento mensual para el caso de mora en el pago de los recibos de renta mensuales, cuestiones que fueron reconocidas expresamente por el demandado al dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

La parte actora en su escrito de demanda, señala que la parte demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de **diciembre de dos mil diecinueve**, siendo que, en todo caso era a la parte demandada a la que le correspondía, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

**“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del*

“pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

En consecuencia, 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.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal 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 TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE SEGÚN 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.”*

VII. Se procede al estudio de las excepciones opuestas por el demandado ~~XXXX~~ como arrendador.

**Improcedencia de la acción y falta de derecho**, la que hace consistir en el hecho de que la actora carece de acción y derecho para demandarle las prestaciones que señala, por las razones antes expresadas pues nunca ha sido requerido de pago por parte del actor. Excepción que resulta **infundada e improcedente**.

Lo anterior es así porque como ya fue señalado anteriormente, resultó procedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovido por la parte actora, ya que se acreditó la celebración del mismo con la **documental** consistente en el contrato base de la acción, aunado a que el demandado manifestó en su escrito inicial de demanda que sí celebró dicho contrato, y la actora acreditó sus pretensiones y hechos con las pruebas aportadas, acción que se encuentra prevista en el artículo 2260 fracción I del Código Civil del Estado; aunado a que como ya se dijo se acreditó que la parte demandada no dio cumplimiento con su obligación de pago en los términos pactados, y por ende que su excepción resulte improcedente.

En cuanto a las manifestaciones de que no fue requerido de pago por la parte actora, las mismas resultan improcedentes; lo anterior es así puesto que no resulta necesario haber sido requerido, pues tenía la obligación de realizar los pagos de la renta en el domicilio del arrendador, pues así lo pactaron en el contrato base de la acción; aunado a que en la prueba confesional a cargo del demandado, se le declaró confeso respecto de la posición marcada con el número ocho, la cual

señala que se le han hecho múltiples requerimientos para pagar la renta y para entregar el inmueble arrendado, y en las posiciones marcadas con los números nueve y diez, fue declarado confeso que a pesar de los requerimientos, actualmente continua absteniéndose de pagar la renta y que actualmente continua ocupando el inmueble arrendado.

**Intereses moratorios usurarios (control de constitucionalidad y convencionalidad)**, la que hace consistir en el hecho de que la tasa de interés moratorio excede la tasa del treinta y siete por ciento anual fijada, señalada como límite en la disposición civil y penal; por lo tanto, la tasa de interés indicada en el contrato de arrendamiento que exhibe la actora resulta ilícita, y por lo tanto dicho interés es inexigible. La cual es **procedente**.

Lo anterior en atención a que los intereses moratorios no deben sobrepasar lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil, y como en el caso concreto que se analiza se pactó un interés moratorio mensual del cinco por ciento lo cual arroja como resultado una tasa de sesenta por ciento anual, misma que sí sobrepasa del treinta y siete por ciento anual que prevé el citado numeral, por lo que corresponde a la suscrita hacer la regulación correspondiente.

En efecto, el artículo 4 del Código Civil del Estado, señala que los derechos privados sí pueden ser motivo de renuncia, cuando no se afecte directamente al interés público, cuando no se perjudiquen derechos de tercero y la renuncia sea clara y precisa, sin embargo, como el documento fundatorio es un contrato de arrendamiento, los intereses pactados deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2266 del Código Civil del Estado, y que aun cuando se pacte en contrario, todo juzgador tiene la obligación de manera oficiosa, de regular el interés convencional hasta el máximo legal permitido, incluso aún y cuando no se haga valer excepción al respecto y sin ofrecer prueba alguna para acreditarla, es decir, que todo juez debe

imperativamente revisar que el interés convencional que fijen los contratantes no exceda el límite establecido en el precepto señalado, de ahí que la renuncia en tal sentido en términos del artículo 5° del Código Civil del Estado es nula, por contravenir una norma de interés público.

De los artículos 1965 y 2266 del Código Civil del Estado, se advierte la obligación de ésta autoridad para que de oficio determine si el interés convencional pactado por las partes en el contrato excede del treinta y siete por ciento anual (tres punto cero ocho mensual), lo que en este caso sucede al sobrepasar dicho interés de treinta y siete por ciento anual en veintitrés y tres puntos porcentuales, por lo que al momento de hacerse la condena respectiva, deberá hacerse conforme a la tasa regulada anteriormente.

**La que se desprende de la contestación al hecho número dos,** que consiste en que en el mes de diciembre de dos mil diecinueve pagó la cantidad de mil seiscientos pesos moneda nacional quedando pendiente de entregar la cantidad de trescientos pesos para cubrir la mensualidad de diciembre, situación que omite señalar el actor a esta autoridad. Excepción que resulta **improcedente.**

Lo anterior es así, en virtud de que no acreditó haber realizado el pago que refiere, ni total ni parcialmente, ya que no exhibió los recibos o documentos con los que acredite dicha situación, por lo que no acredita encontrarse al corriente del pago de las rentas que le corresponden, y resulta inconcuso que la demandada pretenda que se le tenga por cumpliendo con su obligación de pago únicamente con su dicho, de ahí que su excepción sea improcedente, pues no acreditó haber cumplido en términos del artículo 2296 fracción I del Código Civil del Estado.

**La que se desprende de la contestación al hecho número tres,** que consiste en que el actor jamás le ha proporcionado recibos de pago por las cantidades que ha pagado. Excepción que resulta improcedente.

Lo anterior es así, puesto que los recibos no resultan ser la única forma con la que pueden acreditarse los pagos, y toda vez que la parte demandada no ofreció prueba alguna para acreditar que realizó el pago conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, siendo que en tal sentido, era a la parte arrendataria a quien le incumbía demostrar, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, encontrarse al corriente en el pago de las rentas, cuestión que con ninguna de las pruebas anteriormente valoradas acreditó, por lo tanto es que le asiste derecho a la parte actora para reclamar los hechos constitutivos de su acción.

De igual manera, sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia firme anteriormente citada, de rubro: **“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.”**

**La que se desprende de la contestación al hecho número siete**, que consiste en que en ningún momento la parte actora señala haberla requerido de pago alguno, ni las circunstancias de dicho requerimiento, y mucho menos acredita haberlo hecho, razón por la cual no se ha constituido en mora, luego entonces resulta improcedente la acción de rescisión de contrato que intenta.

De igual forma, señala que por otra parte debe absolverse del pago de gastos y costas por el presente juicio ya que la parte actora está siendo omisa en informar el total de las cantidades de dinero recibidas por concepto de pensiones rentísticas como ya se mencionó y además está reclamado un interés que resulta a todas luces ilícito por constituir usura.

Argumentos que resultan infundados e improcedentes, lo anterior es así, dado que, en primera instancia, la terminación de los contratos de arrendamiento según lo dispone el artículo 2354 fracción IV del Código Civil en el Estado, puede ser por rescisión, y la misma se puede actualizar por la falta de pago de las mensualidades correspondientes, y siendo que el

cumplimiento de la obligación tenía lugar y día de cumplimiento, no se deja en estado de indefensión al demandado, pues se reitera que quien tiene la obligación de cumplir de forma oportuna con los pagos mensuales, es el deudor y como ya fue señalado anteriormente, en términos del contrato base de la acción, el arrendatario tenía la obligación de hacer los pagos de la renta mensual en el domicilio del arrendador, por ende el actor no se encontraba en obligación de requerirle el pago, pues se pactó en el contrato basal el lugar de pago, por lo que en el demandado se encontraba en aptitud de cumplir cabalmente con sus obligaciones, pues aunado a eso también ya se señaló que en la prueba confesional a cargo del demandado, fue declarado confesó de que aun así, el actor le requirió por el pago y entrega del inmueble, de ahí lo improcedente de dichas manifestaciones.

En segundo término, los gastos y costas de juicio según el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado deben pagarse por la parte que pierde, es decir, que si las pretensiones de la actora resultan procedentes, el demandado debe reembolsar a su contraria dichas cantidades, pues como ya se dijo anteriormente, el demandado no acreditó las excepciones opuestas; y por lo que hace a la cuestión del interés moratorio el mismo ya fue regulado en párrafos anteriores.

**VIII.** Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, 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 agosto de dos mil diecinueve, 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.

Se condena al demandado **XXXXXX**, a pagar al actor **XXXXXX**, las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve y las que se sigan generando

hasta la entrega del bien inmueble, a razón de **\$1,900.00 (mil novecientos 00/100 Moneda Nacional)**, todas y cada una de ellas, y que serán reguladas en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **xxxxxx**, al pago de un interés moratorio que fuera pactado en la cláusula décima del contrato base de la acción, equivalente al **treinta y siete por ciento anual** del importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble objeto del presente juicio, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, mismo que será regulada en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado **xxxxxx**, a la desocupación y entrega a la parte actora el inmueble ubicado en la calle **xxxxx** número **xxxxx** de la **xxxxx** de esta Ciudad, en las mismas condiciones en las que fue recibido.

Se condena a la parte demandada a entregar el bien inmueble libre de adeudos por concepto del servicio contratado relativo al inmueble dado en arrendamiento, siendo los de consumo de agua potable y energía eléctrica, así como cualquier otro que se hubiere contratado, hasta la entrega del mismo, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de un servicio del que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a ésta, cubrir el costo del mismo.

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 de la actora, toda vez que resultó parte perdedora; 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 la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **XXXXXX** como arrendador y **XXXXXX**, como arrendatario, en fecha primero de agosto de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución.

**CUARTO.** Se condena al demandado **XXXXXX**, a pagar al actor **XXXXXX**, las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble, a razón de **\$1,900.00 (mil novecientos 00/100 Moneda Nacional)**, todas y cada una de ellas, y que serán reguladas en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago de un interés moratorio que fuera pactado en la cláusula décima del contrato base de la acción, equivalente al **treinta y siete por ciento anual** del importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble objeto del presente juicio, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, mismo que será regulada en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena al demandado **XXXXXX**, a la desocupación y entrega a la parte actora el inmueble ubicado en

la calle xxxxx número xxxxx de la xxxxx de esta Ciudad, en las mismas condiciones en las que fue recibido.

**SEPTIMO.** Se condena a la parte demandada **xxxxxx**, a entregar el bien inmueble libre de adeudos por concepto del servicio contratado relativo al inmueble dado en arrendamiento, siendo los de consumo de agua potable y energía eléctrica, así como cualquier otro que se hubiere contratado, hasta la entrega del mismo, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.-** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor de la actora, regulados que sean en ejecución de sentencia.

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

**DÉCIMA.** 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 PRIMERO.** 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 la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.



La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0272/2020) dictada en (veintiséis de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil en el Estado), constante de (veinte) 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, sus domicilios, nombres de testigos, 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 1º, 2º fracción II, 3º, 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.

OFICINA