

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, *nueve de abril de dos mil veintiuno.*

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0798/2020** relativo al juicio único civil promovido por **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. Según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

“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 estos 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 declare legalmente rescindido, el contrato de arrendamiento, celebrado entre el suscrito y el ahora demandado, el día veintiocho de abril de dos mil veinte, respecto de la vivienda ubicada en xxxxx número xxxxx, del fraccionamiento xxxxx de esta ciudad, en virtud de haber dado causa y motivo para su reclamación, tal y como lo fundo, en los puntos de hechos que más adelante expondré.

B).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de las pensiones rentísticas que adeuda a partir del mes de marzo de dos mil veinte, a razón de la cantidad

de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/ 100 M.N.) mensuales, hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

C).- Para que por sentencia firme, se condene al ahora demandado a pagar al suscrito, por concepto de mora sobre la renta insoluta, un interés a razón del Costo Porcentual Promedio (CPP) vigente durante el tiempo que dure la mora hasta la total liquidación del adeudo.

D).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada a entregarme el inmueble arrendado, libre de todo adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que se tenga contratado en el mismo.

E).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, a entregarme en perfecto estado de uso y conservación el inmueble arrendado, en virtud de que en dicho estado se le entregó al momento de la formalización del contrato de arrendamiento.

F).- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada, al pago de gastos y costas, en virtud de que ha dado causa motivo para la tramitación del presente juicio.”

Basa sus pretensiones en los puntos narrados del uno al ocho de su escrito inicial de demanda la cual obra a fojas de la **uno a la cinco** del expediente en que se actúa.

El demandado ~~XXXXXX~~ dio contestación a la demanda entablada mediante escrito que obra a fojas de la dieciséis a la dieciocho de autos.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción y a la demandada los de sus excepciones, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 Juez 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 terminación de contrato de arrendamiento por rescisión deducida por **xxxxxx**, respecto del contrato de arrendamiento que celebró con **xxxxxx** como arrendador.

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

Confesional, a cargo de **xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas treinta y siete y treinta y ocho de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de haber celebrado un contrato de arrendamiento en su carácter de arrendatario con el actor como arrendador respecto de la vivienda ubicada en **xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **xxxxxx** de esta ciudad; que celebró dicho contrato de arrendamiento en fecha veintiocho de abril de dos mil veinte; que pactó en dicho contrato de arrendamiento que la duración del mismo sería de cinco meses a partir del día quince de marzo de dos mil veinte; que la vigencia del multicitado contrato de arrendamiento venció en fecha quince de agosto del año dos mil veinte; que pactó en dicho contrato que el precio de arrendamiento lo es

por la cantidad de dos mil pesos moneda nacional mensuales; que pactó que dichos pagos serían realizados por adelantado en el inmueble arrendado ubicado en xxxxx número xxxxx, del fraccionamiento xxxxx de esta ciudad, a más tardar los días diecisiete de cada mes; que se abstuvo de entregar cantidad alguna por concepto de pensión rentística, depósito o de algún otro tipo, pactada en dicho contrato de arrendamiento; que reconoce adeudar el pago de todas y cada de las pensiones rentísticas pactadas desde la celebración del contrato de arrendamiento en comento hasta la fecha que dio causa y motivo para la rescisión del mencionado contrato de arrendamiento; que recibió en buenas condiciones el inmueble arrendado ubicado en xxxxx número xxxxx, del fraccionamiento xxxxx de esta ciudad; que pactó en el contrato de referencia, que para el caso de abstenerse de cubrir íntegramente el pago de las pensiones rentísticas establecidas en el mismo, generaría un interés sobre la renta insoluta a razón del Costo Porcentual Promedio (CPP) vigente durante el tiempo que dure la mora hasta la total liquidación del adeudo; que adeuda los intereses generados sobre las rentas insolutas a razón del Costo Porcentual Promedio (CPP) vigente durante el tiempo que ha durado la mora de las mismas hasta la total liquidación del adeudo; que se abstuvo de pagar dichos intereses sobre las rentas vencidas; que recibió el inmueble arrendado libre de todo adeudo; que se obligó en el multicitado contrato de arrendamiento a entregar dicho inmueble libre de todo adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica y de cualquier otro servicio que se tenga contratado en el mismo; que dio causa y motivo para devolver al actor el inmueble arrendado; que se abstuvo hasta la fecha de entregar al actor el inmueble arrendado; que dio causa y motivo para la tramitación del presente juicio.

Testimonial, consistente en el dicho de **xxxxxx**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de

que mediante audiencia de fecha tres de febrero de dos mil veintiuno se declaró desierto el dicho de xxxxx, y en cuanto al dicho de xxxxx, se tuvo a la parte oferente de la prueba desistiéndose de su desahogo.

Documental privada, que consiste en el contrato de arrendamiento de fecha veintiocho de abril del año dos mil veinte, visible a fojas de la siete a la nueve de los autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada pues incluso en su escrito de contestación de demanda reconoció el contrato de arrendamiento en comento.

Del que se desprende que en fecha veintiocho de abril de dos mil veinte, las partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en xxxxx número xxxxx, del fraccionamiento xxxxx, de esta ciudad; y en el que se pactó una renta mensual de dos mil pesos moneda nacional, los cuales deberían ser pagados en el domicilio materia de arrendamiento; que entre otras cosas, el importe de los recibos por servicios o consumos de teléfono, agua, drenaje, gas, energía eléctrica, televisión por cable y cualquier otro para la finca arrendada, serán por cuenta del arrendatario; que el arrendatario se obligaba a entregar por concepto de depósito en garantía del cumplimiento de contrato la cantidad de dos mil pesos moneda nacional, misma que debería liquidarse junto con la primera pensión rentística; que la falta de cumplimiento del arrendatario de cualquiera de las estipulaciones del contrato sería motivo para que el arrendador solicitara la desocupación de la propiedad, el pago de rentas vencidas y resarcimiento de daños o perjuicios o en su caso exigir el cumplimiento del contrato y daños y perjuicios.

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. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por el demandado **XXXXXX**, las cuales fueron las siguientes:

Falsedad de declaración.- La que hace consistir en el hecho de que el actor exhibe con contrato de arrendamiento y señala en su hecho número uno y la totalidad del mismo, que es el mismo que se celebró en fecha veintiocho de abril de dos mil doce, pues dice que no celebraron el contrato en la fecha que refiere el actor en el hecho uno, pero que sí celebró el contrato en la fecha que se desprende del contrato base de la acción.

Excepción que resulta improcedente, pues como ya quedó evidenciado con las pruebas aportadas por la actora y las manifestaciones y reconocimiento expreso del demandado, quedó acreditada la relación contractual entre las partes así como que la fecha de celebración del contrato lo fue el veintiocho de abril de dos mil veinte, pues pese a que el actor señaló en el hecho número uno que se celebró el veintiocho de abril del año dos mil *doce* es evidente que se trata de un error numérico que en nada varía el sentido de la demanda, pues de los demás hechos y pruebas aportadas se desprende la fecha correcta en la que se celebró el contrato base de la acción.

Sirviendo de apoyo la Tesis Aislada, de la Novena Época, Registro: 196233, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Mayo de 1998, Materia(s): Común, Tesis: P. XLVIII/98, Página: 69, de Texto y Rubro siguiente:

“ERRORES NUMÉRICOS O CUALQUIER OTRO DE POCA IMPORTANCIA. DEBEN SER CORREGIDOS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, LOS TRIBUNALES

COLEGIADOS DE CIRCUITO Y LOS JUECES DE DISTRITO, APLICANDO ANALÓGICAMENTE EL ARTÍCULO 79 DE LA LEY DE AMPARO. *El artículo 79 de la Ley de Amparo establece, en su parte conducente, que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito deberán corregir los errores que adviertan en la cita de los preceptos constitucionales y legales que se estimen violados, y que podrán examinar en su conjunto los agravios, los conceptos de violación y los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en la demanda. Aplicando el precepto en comento, por analogía y mayoría de razón, se estima que dichos órganos jurisdiccionales deben corregir también el error en la cita del número del expediente de amparo en que se incurre en el escrito de agravios en la revisión, así como cualquier otro error numérico o mecanográfico, de poca importancia, que también a través de una corrección pueda permitir la procedencia del juicio de garantías o de los recursos previstos en la Ley de Amparo, evitándose en esa forma caer en rigorismos excesivos, que dejen en estado de indefensión al particular en aquellos casos en los que el juicio de garantías o el recurso correspondiente, se interponen en la forma y dentro de los plazos que establece la ley de la materia para cada caso concreto.”*

La que se desprende de la contestación al hecho cinco, que hace consistir en el hecho de que las rentas que le ha recibido la parte actora nunca le ha otorgado recibo fiscal correspondiente.

Exepción que resulta improcedente, pues con ello no desvirtúa la acción reclamada por la parte actora, ya que no acreditó encontrarse al corriente del pago de las rentas que se le reclaman, pues incluso señaló al dar contestación a hecho siete que sí ha tenido la disposición para liquidar, pero que derivado de la situación actual por el virus COVID-19, existe un

ligero atraso el cual liquidaría en su momento mediante convenio que solicitaría al actor, pues con ello reconoce no encontrarse al corriente, y dicha confesión expresa prueba plenamente en su contra, ya que la finalidad de los recibos es acreditar los pagos, los cuales reconoció no haber efectuado y como consecuencia, es evidente que no hay recibos de pago.

VII. Ahora bien, con las pruebas aportadas por las partes la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, sí quedó acreditada, es decir, la existencia de la relación contractual, pues quedó debidamente probado en autos la celebración del contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama, ya que el propio demandado al dar contestación a la demanda entablada en su contra aceptó la celebración del contrato de arrendamiento que fuera anexado al escrito inicial de demanda y que fuera valorado con anterioridad, obligándose el ahora demandado en los términos señalados.

Consecuentemente, el documento base de la acción, al haber sido reconocida su celebración por el propio demandado, es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron un contrato de arrendamiento, en fecha veintiocho de abril de dos mil veinte.

Ahora bien, la parte actora en su escrito de demanda, señala que la parte demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas desde el mes de marzo de dos mil veinte, y pese a que el contrato tiene fecha de celebración del veintiocho de abril de dos mil veinte, en el hecho dos del mismo escrito inicial de demanda la parte actora manifestó que la vigencia del contrato sería de cinco meses a partir del cinco de marzo del año dos mil veinte, y el demandado al dar contestación a su demanda señaló que dicho hecho era parcialmente cierto, sin señalar ninguna otra aclaración; aunado a que en la prueba confesional a cargo del demandado fue declarado confeso de la posición número tres en la que se

señaló: “que reconoce haber pactado en dicho contrato de arrendamiento que la duración del mismo sería de cinco meses a partir del día quince de marzo de dos mil veinte”, por lo que si bien el documento relativo al contrato de arrendamiento se celebró en el mes abril del dos mil veinte, de los hechos narrados por las partes se advierte que el contrato comenzó en el mes de marzo de dos mil veinte.

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

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

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

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

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

Es el caso que el actor basa su pretensión en que el demandado se ha retrasado en el pago de las pensiones rentísticas correspondientes desde el mes de marzo de dos mil veinte, por así haberlo señalado en el hecho marcado con el número tres del escrito de demanda; por lo que demostrada la existencia de la relación contractual y con ella la obligación de pago a cargo del demandado, también corresponde como carga de prueba del actor, demostrar la mora que le imputa respecto del pago de pensiones rentísticas, toda vez que la rescisión que reclama la basa precisamente en esa mora, por tanto le asiste obligación de demostrar la exigibilidad de su acción.

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

“ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN

ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003). Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.”

Así las cosas, y dado que el lugar de pago pactado por las partes lo era el domicilio del inmueble materia de arrendamiento, por ende, la parte actora debió demostrar el requerimiento de pago hecho al arrendatario, para que conforme al mismo, y ante la falta de pago de la pensión rentística, acreditar la mora imputada; sin embargo, no demostró este extremo, puesto que de las pruebas admitidas a la parte actora no se acredita tal suceso, ni se integró actuación ni presunción legal o humana respecto del extremo relativo a demostrar el requerimiento de pago de las rentas hecho en el domicilio del arrendatario a éste, ya que con las pruebas aportadas por su parte, no se demostró tal situación; en ese orden de ideas, se tiene que el actor no demostró de la mora imputada a la parte demandada, toda vez que para demostrarla, resultaba necesario haber probado que el demandado fue requerido de pago en su domicilio, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2298

del Código Civil del Estado, por tanto 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 el arrendador en términos del artículo 1 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la acción judicial de rescindir el contrato de arrendamiento en que se basa el presente juicio.

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

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

condiciones de exigibilidad de la rescisión, no existe entonces razón legal para estimar la existencia de la mora por parte del impetrante, sólo porque éste acudió al domicilio de su arrendador a efectuar el pago correspondiente a la mensualidad, a manera de cumplir con su correlativa responsabilidad, sin antes determinar si el propio arrendador cumplió con la carga de la prueba que le correspondía, esto es, si se disponía a cobrar las pensiones precisamente en el domicilio de su arrendatario, en términos del invocado artículo 1925 del Código Civil para esta entidad federativa”.

Por ende, el actor no demostró uno de los elementos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que ejercitara, razón por la que no le asiste el derecho que emana del artículo 2360 fracción IV del Código Civil del Estado, deviniendo en infundada e improcedente la acción deducida en juicio.

VIII. Por lo anterior se resuelve que el actor **XXXXXX**, no acreditó la procedencia de su acción de terminación de contrato de arrendamiento, y **XXXXXX**, produjo contestación a la demanda entablada en su contra, y opuso excepciones y defensas.

Se absuelve al demandado **XXXXXX**, de las prestaciones marcadas con los incisos a), d) y e) del escrito inicial de demanda, por no haber acreditado su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, siendo éstas accesorias a la misma.

Ahora bien, y toda vez que con ninguna de las pruebas aportadas por las partes quedó acreditado que el demandado realizó el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas por el actor, pese a que 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.*”

Consecuentemente, y siendo que en términos de lo dispuesto por el artículo 2300 del Código Civil del Estado, el ahora demandado tiene la obligación de cubrir las pensiones rentísticas hasta que se entregue la cosa arrendada, en consecuencia, se condena a **XXXXXX**, a pagar a favor del actor **XXXXXX**, las pensiones rentísticas generadas desde el mes de marzo de dos mil veinte **más las que se generen mientras siga en posesión del bien inmueble**, siendo a razón de **dos mil pesos moneda nacional mensuales**, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX** al pago de un interés moratorio que fuera pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción, calculado conforme al costo porcentual promedio (CPP) que dicte el Banco de México para el mes inmediato anterior por cada mes de atraso, de las pensiones rentísticas generadas a partir del diez de septiembre del año dos mil veinte (fecha en la que fue emplazado el demandado), las generadas con anterioridad a ello, en términos del artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues fue hasta ese momento que se requirió al demandado por la mora en la que incurrió, y a partir del incumplimiento de cada una de las subsiguientes a hasa que se haga el pago total de lo reclamado mientras siga el demandado en posesión del bien inmueble materia de juicio; en el entendido de que dicho porcentaje no deberá sobrepasar

el interés permitido en el artículo 2266 del Código Civil del Estado, que establece un tope máximo del treinta y siete por ciento anual, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor del actor, 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.

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

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

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que la parte actora **XXXXXX**, no acreditó la procedencia de su acción de terminación de contrato de arrendamiento, y **XXXXXX**, produjo contestación a la demanda entablada en su contra, y opuso excepciones y defensas.

CUARTO. Se absuelve al demandado **XXXXXX**, de las prestaciones marcadas con los incisos a), d) y e) del escrito inicial de demanda.

QUINTO. Se condena a **XXXXXX**, a pagar a favor del actor **XXXXXX**, las pensiones rentísticas generadas desde el mes de marzo de dos mil veinte **más las que se generen mientras siga en posesión del bien inmueble**, siendo a razón de **dos mil pesos**

moneda nacional mensuales cada una, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada ~~XXXXXX~~ al pago de un interés moratorio que fuera pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción, calculado conforme al costo porcentual promedio (CPP) que dicte el Banco de México para el mes inmediato anterior por cada mes de atraso, de las pensiones rentísticas generadas a partir del diez de septiembre del año dos mil veinte (fecha en la que fue emplazado el demandado), las generadas con anterioridad a ello, en términos del artículo 226 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues fue hasta ese momento que se requirió al demandado por la mora en la que incurrió, y a partir del incumplimiento de cada una de las subsiguientes a hasa que se haga el pago total de lo reclamado mientras siga el demandado en posesión del bien inmueble materia de juicio; cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 **doce de abril 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 (0798/2020) dictada en (nueve de abril de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (diecisiete) 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.