

## SENTENCIA DEFINITIVA

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

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0936/2020**, relativo al juicio **Único Civil**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**; 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 definitiva se declare el incumplimiento en el que ha incurrido el ahora demandado al no haber hecho el pago de las pensiones rentísticas desde el mes de mayo del año 2020, mes del que desde entonces ha omitido hacer el pago de las rentas generadas hasta la fecha con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha 12 de marzo del año 2020 y establecidas dentro de la cláusula segunda del contrato.

**B)** Para que por sentencia definitiva se declare la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las

partes en fecha 12 de marzo del año 2020, en términos de lo establecido por la cláusula décima quinta del contrato, toda vez que el ahora demandado no ha hecho el pago de las pensiones rentísticas desde el mes de mayo del año 2020.

**C)** Para que por sentencia definitiva se condene al ahora demandado a la desocupación y, en consecuencia, a la entrega real y material del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha 12 de marzo del año 2020 a favor de la suscrita, en el mismo estado en que lo recibió, es decir, en condiciones perfectas de habitabilidad, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por Ley, obligándose a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental se hayan ocasionado al bien inmueble, en términos de la cláusula décima del contrato.

**D)** Para que por sentencia definitiva se condene al ahora demandado al pago de las rentas vencidas y no pagadas generadas con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha 12 de marzo del año 2020, derivado del incumplimiento del propio demandado, lo anterior desde el mes de mayo del año 2020 y hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendador a favor de la suscrita, a razón de la cantidad establecida entre las partes y que se desprende de la cláusula segunda del contrato, por lo que habrán de liquidarse y actualizarse en ejecución de sentencia.

**E)** Para que por sentencia definitiva se condene al ahora demandado al pago de los intereses moratorios originados con motivo de las rentas vencidas y no pagadas y las que se vayan generando hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendador a favor de la suscrita, a razón del interés legal del 9% (nueve por ciento) anual sobre cada renta generada y no pagada, intereses que se habrán de originar desde la fecha en que el demandado incurrió en mora de cada renta generada y hasta el pago total del

adeudo, en términos del artículo 2266 del Código Civil del Estado, por lo que habrán de liquidarse y actualizarse en ejecución de sentencia.

**F)** Para que por sentencia definitiva se condene al ahora demandado al pago de los servicios de agua, luz, televisión por cable, mantenimiento y cualquier otro con el que cuente el bien inmueble, desde la celebración del contrato de arrendamiento en fecha 12 de marzo del año 2020 y hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado a favor de la suscrita, en términos de la cláusula décima segunda del contrato, por lo que habrán de liquidarse y actualizarse en ejecución de sentencia.

**G)** Para que por sentencia definitiva se condene al ahora demandado al pago de la pena convencional equivalente al importe de un mes de renta, facultando a la suscrita para retener del depósito la cantidad que se genere por este concepto, en términos de las cláusulas segunda y décima séptima del contrato, por lo que habrá de liquidarse y actualizarse en ejecución de sentencia.

**H)** Para que por sentencia definitiva se condene al ahora demandado al pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación de este juicio, por lo que habrán de liquidarse y actualizarse en ejecución de sentencia.”

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

Habiendo sido debidamente emplazado el demandado **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la parte actora acreditar los hechos

constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones.

**III.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

**“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”**

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima quinta del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

**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**.

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**, la cual fuera desahogada en audiencia de nueve de abril de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja veintiséis y veintisiete 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 que conoce a **xxxxxx**; que en fecha doce de marzo del año dos mil veinte celebró un contrato de arrendamiento; que dicho contrato de arrendamiento lo celebró con **xxxxxx**; que en dicho contrato tiene el carácter de arrendatario y **xxxxxx** el de arrendadora;

que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento es el ubicado en xxxxx número xxxxx del fraccionamiento xxxxx, de esta ciudad; que dentro de dicho contrato de arrendamiento se pactó que el bien inmueble únicamente sería destinado para uso habitacional; que dentro de dicho contrato de arrendamiento se pactó el pago de una renta mensual por la cantidad de mil novecientos pesos moneda nacional; que dicha renta mensual debía ser pagada por adelantado los primeros cinco días de cada mes; que dichas rentas mensuales empezaron a correr a partir del día doce de marzo del año dos mil veinte; que recibió el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento en fecha doce de marzo del año dos mil veinte; que el contrato de arrendamiento tendría una vigencia de seis meses forzoso para las partes; que la vigencia del contrato de arrendamiento terminaría el día doce de septiembre del año dos mil veinte; que omitió pagar las rentas mensuales desde el mes de mayo del año dos mil veinte; que ha omitido hacer el pago de más de cinco rentas mensuales; que ha sido requerido en demasiadas ocasiones para cubrir el pago del adeudo que sostiene con xxxxx; que al día de la audiencia señalada, aún detentaba la posesión del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento; que ha omitido hacer entrega del bien inmueble a pesar de haber sido requerido para tal efecto; que adeuda las rentas mensuales generadas desde el mes de mayo del año dos mil veinte a la fecha.

**Documental Privada**, consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha doce de marzo del año dos mil veinte, que obra a foja seis a ocho 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.

Documental de la que se desprende que en fecha doce de marzo del dos mil veinte xxxxx en su carácter de arrendadora y xxxxx celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en xxxxx numero xxxxx, del fraccionamiento xxxxx, de esta ciudad; que se pagaría una renta mensual de mil novecientos pesos moneda nacional la cual debería cubrirse en el domicilio del arrendador durante los primeros cinco días de cada mes, que en calidad de depósito y para prever cualquiera de los supuestos del contrato el arrendatario entregó en calidad de depósito al arrendador la cantidad de mil novecientos pesos, misma cantidad que en caso de no ser utilizada por el arrendador, deberá devolverse a la terminación del contrato; que el contrato tendría una duración de seis meses para ambas partes contado a partir de la fecha de firma del contrato; que el arrendatario recibió el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por la Ley, obligándose a devolverlo en el mismo estado en que lo recibe al momento en que se termine, rescinda o convengan las partes en entregar el mismo aceptando las modificaciones que sufra por el deterioro natural del uso, obligándose a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental se ocasionen en el inmueble; que el arrendatario se obligaba a pagar el importe de los recibos que por derecho de servicio de agua, luz, televisión por cable, mantenimiento y cualquier otro con que cuente el inmueble, comprometiéndose a entregar al momento de cubrir las rentas, los recibos del mes inmediato anterior al arrendador; que como pena convencional para el caso de que algunas de ellas incumplan con lo establecido con el presente contrato, o cualquier disposición relativa al mismo, el importe de un mes de renta, vigente al momento en que sea exigible la misma, quedando facultado el arrendador para retener el depósito mencionado en la

cláusula segunda las cantidades a él entregadas por este concepto.

No pasa desapercibido para esta Juzgadora, que el contrato de mérito no contiene firma autógrafa del demandado, sin embargo, toda vez que el demandado fue debidamente emplazado y se le corrió traslado respecto del contrato base de la acción el cual contiene los términos en que aquél fue celebrado, sin que el demandado se haya inconformado con el contenido del mismo, por lo que en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado se le tienen por ciertos los puntos sobre los cuales no suscitó expresamente controversia.

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 RELACION 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.”*

**Documental Privada,** que consiste en la copia simple de la credencial para votar de **xxxxxx**, que obra a foja diez de los autos, prueba a la cual se le niega valor pues al ser copia simple ningún beneficio produce al oferente, aunado a que su contenido no se encuentra robustecido con ningún otro medio de prueba para demostrar la veracidad de su contenido.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

**“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.** *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”*

**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 las pruebas aportadas por la actora la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, si 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, pues atendiendo a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido del referido contrato, y como ya se dijo al momento de valorar dicha documental, en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que el demandado no suscitó explícitamente



controversia, y atendiendo que del escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora afirmó que el contrato de arrendamiento fue celebrado en fecha doce de marzo de dos mil veinte entre **XXXXXX** y **XXXXXX**, es que la suscrita le otorga pleno valor al contenido del mismo, pues se insiste, el demandado no controvirtió la celebración del contrato basal, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

Pues aunado a lo anterior, mediante la prueba confesional a cargo del demandado también fue declarado confeso de la celebración del mismo, consecuentemente, al haber sido reconocida su celebración, dicha documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron un contrato de arrendamiento, en los términos que ahí se señalan.

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 mayo de dos mil veinte, por así haberlo señalado en el hecho marcado con el número nueve 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 arrendador (siendo que en la cláusula décima sexta la arrendadora señaló como su domicilio para oír cualquier tipo de notificaciones, emplazamientos o recibir documentos el ubicado en xxxxx número xxxxx del fraccionamiento xxxxx), por ende, no era requisito que la parte actora demostrara el requerimiento de pago al arrendatario, pues el arrendatario tenía pleno conocimiento de dónde tenía que realizar el pago correspondiente, por lo que la parte actora no se encontraba obligada a 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, ya que no debió acreditarse el requerimiento en el domicilio del arrendatario, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2298 del Código Civil del Estado, pues las partes sí señalaron que la renta debía pagarse en el domicilio de la arrendadora que se pactó en el contrato.

Tiene aplicación a contrario sensu 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 pagar 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”.*

En consecuencia de lo anterior, 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.

**VII.** Por lo anterior se determina que la actora **XXXXXX**, acreditó la procedencia de su acción, y por lo que hace a **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda pese haber sido debidamente emplazado.

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 doce de marzo de dos mil veinte 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.

Por lo cual, se ordena la entrega real y material a la actora **XXXXXX**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en **XXXXX** número **XXXXX**, del fraccionamiento **XXXXX**, de esta ciudad.

En el entendido de que el demandado deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido según el contrato base de la acción.

Se condena al demandado **XXXXXX**, a pagar a favor de la actora **XXXXXX**, la cantidad que resulte por concepto de las pensiones rentísticas correspondientes generadas desde el mes de mayo del año dos mil veinte, y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, a razón de **mil novecientos pesos moneda nacional** mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón de una tasa del nueve por ciento anual, generados desde el emplazamiento (veintiséis de octubre de dos mil veinte) respecto de las vencidas con anterioridad desde que se dio el incumplimiento de las siguientes y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, lo anterior de conformidad con el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Sin que resulte procedente condenar el pago de intereses moratorios generados desde el mes de mayo de dos mil veinte, pues en términos del artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el emplazamiento produce efectos para originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos, pues en el contrato base de la acción no se pactaron los intereses moratorios por lo que en todo caso dichos intereses se generaron una vez que fue emplazado el demandado.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica y agua potable, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Se faculta a la actora **XXXXXX** para efecto de que retenga el depósito que le fue entregado al momento de la firma del contrato base de la acción, ello como pago de la pena convencional establecida en la cláusula décima séptima del referido contrato.

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 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.

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 que la actora **XXXXXX**, acreditó la procedencia de su acción, y el demandado **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda pese haber sido debidamente emplazado.

**CUARTO.** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **XXXXXX**, como arrendadora, y **XXXXXX** como arrendatario; respecto del bien inmueble motivo de juicio.

**QUINTO.** Se ordena la entrega real y material a la actora **XXXXXX**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en **XXXXXX** numero **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX**, de esta ciudad, el cual deberá ser entregado en las mismas condiciones en que fue recibido según el contrato base de la acción.

**SEXTO.** Se condena al demandado **XXXXXX**, a pagar a favor de la actora **XXXXXX**, la cantidad que resulte por concepto de las pensiones rentísticas correspondientes

generadas desde el mes de mayo del año dos mil veinte, y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, a razón de **mil novecientos pesos moneda nacional** mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón de una tasa del nueve por ciento anual, generados desde el emplazamiento (veintiséis de octubre de dos mil veinte) respecto de las vencidas con anterioridad desde que se dio el incumplimiento de las siguientes y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica y agua potable, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** Se faculta a la actora **XXXXXX** para efecto de que retenga el depósito que le fue entregado al momento de la firma del contrato base de la acción, ello como pago de la pena convencional establecida en la cláusula décima séptima del referido contrato.

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

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

**DÉCIMO SEGUNDO.** 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 TERCERO.** 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 **tres de mayo 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 (0936/2020) dictada en (dieciséis de abril de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil en el Estado), constante de (veinticuatro) 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, el de sus domicilios, entre otros 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.