

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1704/2019**, 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 sigue 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 RESCINDIDO el contrato de arrendamiento celebrado entre mi representado como arrendador, y la ahora demandada C. xxxxx como arrendatario del inmueble arrendado el cual se encuentra ubicado en la calle xxxxx número xxxxx de la xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes.

B).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada a la entrega formal y material del inmueble a mi persona que se indica en el párrafo anterior, en las condiciones de uso que el demandado lo recibió al iniciar la vigencia del contrato.

C).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de las cantidades que por concepto de mensualidades rentísticas vencidas y no pagadas desde la fecha del incumplimiento hasta la total desocupación del inmueble y sus acciones y la entrega del mismo, esto a razón de \$1,8000.00 (Mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) mensuales. Así como de las que ha reconocido adeudar por el mismo concepto en el propio contrato por la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.).

D).- Para que por sentencia firme se le condene al pago de los intereses moratorios 3.8%, desde la fecha en que incurrió en mora, hasta la total entrega del inmueble y el pago total de las rentas vencidas.

E).- Para que por sentencia firme se le condene al pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de fuerza eléctrica, teléfono, limpieza y demás adeudos por concepto de servicios propios del inmueble.”

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 tres del expediente en que se actúa.

Habiendo sido debidamente emplazada la demandada ~~XXXXXX~~, dio contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas quince y dieciséis 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 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

decima 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 rescisión de contrato deducida por **XXXXXX** respecto del contrato de arrendamiento de bien inmueble, que celebró con **XXXXXX**, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

XXXXXX, para acreditar los hechos constitutivos de su acción ofreció como medios de prueba los siguientes:

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que en audiencia de fecha siete de julio de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora desistiéndose del desahogo de la presente probanza.

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes en fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, visible a fojas de la cinco a la ocho, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al ser un documento privado proveniente de las partes, el cual fuera ratificado por el demandado, pues mediante audiencia de fecha siete de julio de dos mil veinte, se le tuvo por ratificando el contenido y firma del mismo, y del cual se desprende que en fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, el actor en su calidad de arrendador y el demandado en su calidad de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** de la **XXXXXX**, de esta ciudad, en el cual entre otras cosas, pactaron que se pagaría una cantidad mensual correspondiente a mil ochocientos pesos moneda nacional por

concepto de renta, pagaderos en mensualidades adelantadas, mismas que deberían ser liquidadas a más tardar el día cinco de cada mes; el arrendatario reconoció adeudar al arrendador a la fecha de firma del contrato la cantidad de diez mil pesos moneda nacional los cuales deberían ser pagados a más tardar al término de contrato; que la vigencia del contrato lo sería hasta el día treinta y uno de marzo de dos mil veinte; que toda mensualidad sería pagada íntegramente, y que el incumplimiento de cualquier obligación pecuniaria obligaría al arrendatario a pagar el tres punto ocho por ciento de interés moratorio mensual desde la fecha en que incurra en mora; que el pago de servicios de energía eléctrica, teléfono, agua, o cualquier otro servicio que se contrató en el inmueble arrendado sería a cargo del arrendatario; que el incumplimiento de lo establecido en la cláusula primera respecto del uso del inmueble se entendería como causal de rescisión quien en ese sentido debería desocupar el inmueble sin perjuicio de que le sean exigibles el pago de daños y perjuicios; que el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas sería motivo suficiente para que el arrendador exigiera la desocupación del inmueble.

Confesional Expresa, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de *contestación de demanda*, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita el reconocimiento del contrato de arrendamiento con la parte actora, dentro de la contestación al hecho uno del escrito de contestación; así como el reconocimiento de lo pactado en la cláusula cinco del contrato referido, dentro de la contestación al hecho cinco, por lo que hace a que es cierto que en la cláusula señalada se reconoció la existencia de un adeudo.

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

audiencia de fecha siete de julio de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora desistiéndose del desahogo de 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.

Ahora bien, la demandada **XXXXXX** ofreció como prueba:

Confesional, a cargo de **XXXXXX** misma que fuera desahogada en audiencia de fecha siete de julio de dos mil veinte, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas treinta y nueve, 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 recibía las rentas que le pagaba la señora **XXXXXX**, que la señora **XXXXXX** realizó múltiples arreglos al inmueble del arrendamiento; y que aceptó que los arreglos a los que se refiere anteriormente, los tomaría como pago de renta del inmueble de ese juicio.

VI. Ahora bien la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora en su carácter de arrendador, y la demandada **XXXXXX**, como arrendataria, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a foja de la cinco a la ocho de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, un contrato de arrendamiento, en donde **XXXXXX**, dio en arrendamiento al demandado el inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX** de la **XXXXXX**, de esta ciudad, pactándose como duración del contrato del periodo comprendido del once de noviembre de dos mil diecinueve al treinta y uno de marzo de dos

mil veinte, según se desprende de la cláusula tercera; y que el monto mensual del arrendamiento sería la cantidad de mil ochocientos pesos, pagadera por adelantado, dentro de los primeros cinco días de cada mes, los cuales deberían ser pagados en el domicilio del arrendador, el cual es conocido por el arrendatario y está ubicado en Betulia, Jalisco.

Si se 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.”

Ahora bien, la parte actora en su escrito de demanda, señala que la demandada no ha realizado pago alguno por concepto de depósito, que no ha pagado la pensión rentística correspondiente al mes de **diciembre de dos mil diecinueve**, y que tampoco ha entregado los recibos de los servicios con los que cuenta el inmueble, y si bien es cierto al contestar la demanda, la demandada únicamente negó dicho hecho y no acreditó haber realizado los pagos que le imputa 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, y con las demás obligaciones que contrajo en el contrato base de la acción.

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.” Tiene aplicación en lo conducente la tesis aislada de la Sexta Época, Registro: 272003, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen XXII, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 63 que al rubro y texto dice:

“ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN POR PAGO IMPUNTUAL DE LAS RENTAS. REQUISITOS PARA QUE SE CONSIDERE QUE EL INQUILINO SE CONSTITUYÓ EN MORA.

Para poder decidir si la inquilina incurrió en mora es indispensable atender a dos elementos que están de tal manera ligados entre sí que no es posible dejar de tomarlos en cuenta conjuntamente. Ellos son el tiempo y el lugar en que el pago debe efectuarse. Es indispensable tomar en consideración para el efecto indicado el lugar en que el pago debió hacerse, porque de esa circunstancia depende si correspondía a la demanda acudir al domicilio señalado a efectuar el pago, o si por el contrario, era el acreedor el obligado a efectuar el cobro en ese domicilio. Si el pago debió

hacerse en el domicilio de la inquilina, ello determina indudablemente, la obligación del acreedor de cobrar la renta en ese domicilio, esto es, pesa sobre él la carga de cobrar, y es claro que si no cumple con esa carga, la deudora no puede incurrir en mora, en vista de que el pago se entiende supeditado al cumplimiento, por los arrendadores, de la obligación de cobrar. No se está, por tanto, en lo justo, al sostener que por tratarse de una obligación de dar, con plazo fijo, no es necesario el requerimiento oportuno por parte del acreedor.”

VII. Ahora bien, la demandada no especificó un capítulo de excepciones, sin embargo, de la contestación a los hechos se desprenden las siguientes:

a) Al dar contestación al hecho tres, señaló que el último pago que por concepto de servicio eléctrico, se generó en el domicilio del arrendamiento, fue cubierto por decisión unilateral del actor, pues hasta antes de ese último período, siempre había cubierto puntualmente con los gastos inherentes a todos los servicios.

Argumentos que resultan improcedentes, pues la demandada tenía la carga de la prueba para acreditar encontrarse al corriente con el pago de los servicios de energía eléctrica pues así se estipuló en la cláusula novena del basal, y en todo caso con dichas manifestaciones se tiene a la demandada reconociendo tácitamente que no realizó el último pago de los servicios correspondientes, de ahí lo improcedente de la excepción.

b) Al dar contestación al hecho cinco, señala que el arrendatario ha mostrado su acuerdo para que el adeudo reconocido en la cláusula cinco del contrato base de la acción, se cubra mediante todo tipo de mantenimiento e incluso mejoría a favor del inmueble en cuestión, también que el actor le manifestó que dicho adeudo por diez mil pesos moneda nacional ya no fuera pagado por la arrendataria bajo la condición de que le regresara el inmueble.

Excepción que resulta improcedente. Lo anterior es así, pues pese a que en la prueba confesional a cargo del actor, reconoció expresamente que *la señora xxxxx realizó múltiples arreglos al inmueble del arrendamiento; y que aceptó que los arreglos a los que se refiere anteriormente, los tomaría como pago de renta del inmueble de ese juicio*; lo cierto es que no desprende que dicha cantidad se refiera a los diez mil pesos que se encuentran reconocidos en el contrato base de la acción ni a una cantidad en específico, pues en ese caso era menester que la demandada acreditara que el referido adeudo fue tomado a cuenta de las mejoras realizadas, y con ello acreditar que corresponde a la cantidad que fue pactada en el contrato base de la acción en la cláusula segunda, pues el actor no manifestó que el adeudo por diez mil pesos moneda nacional que tiene el demandado a su favor corresponda a los pagos tomados a cuenta de las rentas mensuales; aunado a que en la posición formulada también se estableció que ello era bajo la condición de que se le regresara el inmueble al actor, situación que no ha quedado acreditada tampoco en el presente juicio.

Aunado a lo anterior, no acreditó que ya no tuviera que pagar los diez mil pesos moneda nacional si entregaba el inmueble, pues no acredita haberlo entregado, tan es así que fue emplazada en el domicilio del bien inmueble materia de arrendamiento, de ahí lo improcedente de la excepción planteada.

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 once de noviembre de dos mil diecinueve respecto del bien inmueble ubicado en calle xxxxx número xxxxx de la xxxxx, de esta ciudad, 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 al actor **xx xx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en calle xxxxx número xxxxx de la xxxxx, de esta ciudad, en las mismas condiciones en que lo recibió.

Se condena a la demandada a pagar al actor **xxxxxx**, las pensiones rentísticas correspondientes a partir del mes de **diciembre de dos mil diecinueve**, y las que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, siendo a razón de **mil ochocientos pesos moneda nacional mensuales**, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada **xxxxxx** al pago de la cantidad de **diez mil pesos moneda nacional** por concepto de adeudo reconocido en el contrato base de la acción.

Se condena a la demandada **xxxxxx** al pago de intereses moratorios a razón del **treinta y siete por ciento anual**, generados desde que se dio el incumplimiento de cada una de las rentas, y hasta la entrega real y material del inmueble materia de juicio, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, pues no se autoriza que la tasa sea del tres punto ocho por ciento mensual, puesto que de ser así se estaría actuando en contravención a lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil, debido a que la tasa anual obtenida lo sería del cuarenta y cinco punto seis por ciento, la cual rebasa en ocho punto seis puntos porcentuales la tasa prevista por el referido artículo; por tanto, conforme al parámetro establecido por el citado numeral es claro que resulta más asequible determinar si la tasa de interés convenida en un contrato de crédito es excesiva o usuraria, o no; siendo que, en el caso en concreto, se obtiene una tasa mucho mayor a la permitida, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, puesto que excede de la tasa del treinta y siete por ciento fijada como límite por la legislación civil; siendo que el legislador local preocupado por la economía de la mayoría de las personas,

y por las prácticas agiotistas de otras personas que se aprovechan de las primeras, para enriquecerse en una forma absolutamente ventajosa, determinó establecer un tope de interés prudente a razón del treinta y siete por ciento anual, pues éste, desde su punto de vista, no resulta excesivo, pues el cobro de tal porcentaje no es tan gravoso para quien pague morosamente un adeudo que motive la reparación de los perjuicios que su retraso ocasionó al acreedor.

Por lo cual, tal parámetro debe ser utilizado en el caso particular que nos ocupa; por tanto, en atención a ello es que en ejercicio del control de convencionalidad, esta juzgadora procede a reducir la tasa de interés reclamada a una tasa de interés del treinta y siete por ciento anual.

Razón por la que la condena por el concepto que nos ocupa se hace con la aclaración que la tasa reclamada será reducida al treinta y siete por ciento anual de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Sustantivo de la materia.

Tiene aplicación la jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167574, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Abril de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 14/2009, Página: 82 que al rubro y texto dice:

“ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). *Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los*

principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.”

Se condena a la parte demandada al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, teléfono, limpieza, así como cualquier otro servicio que se haya contratado, hasta la entrega del inmueble, 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 haber el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios que le son reclamados la prestación marcada con el inciso F) de la demanda, en principio, porque la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la

falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1900 del ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación; por lo que al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Siendo de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3°.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON. *La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.”*

Así como la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, VII, mayo de 1991, página 179, que señala:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE

QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVES DE PRUEBAS EN EL JUICIO. *Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión a la demandada, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acreditar que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se construyó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”*

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 la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **XXXXXX**, como arrendador, y **XXXXXX**, como arrendataria, respecto del bien inmueble motivo de juicio.

CUARTO. Se ordena la entrega real y material al actor **XXXXXX**, del inmueble ubicado en calle xxxxx número xxxxx de la xxxxx, de esta ciudad, en las mismas condiciones que lo recibió.

QUINTO. Se condena a la demandada a pagar al actor **XXXXXX**, las pensiones rentísticas correspondientes a partir del mes de **diciembre de dos mil diecinueve**, y las que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, siendo a razón de **mil ochocientos pesos moneda nacional mensuales**, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la demandada **XXXXXX** al pago de la cantidad de **diez mil pesos moneda nacional** por concepto de adeudo reconocido en el contrato base de la acción.

SÉPTIMO. Se condena a la demandada **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del **treinta y siete por ciento anual**, generados desde el incumplimiento de cada de las rentas, y hasta la entrega real y material del inmueble materia de juicio, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada al pago del adeudo que existiera por concepto de cuotas de mantenimiento y de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono, servicio de T.V y sistema alarma, así como cualquier otro servicio que se haya contratado, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

NOVENO. Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios que le son reclamados la prestación marcada con el inciso F) de la demanda.

DÉCIMO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor del actor.

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 **veintidós 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 (1794/2019) dictada en (diecinueve de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), 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, datos de instrumentos públicos, nombres de notarios, datos de inscripción, 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.