

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de octubre de dos mil dieciocho.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la Vía Civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo previsto por el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que será juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles; hipótesis que se da en el caso que nos ocupa, ya que la acción que se ejercita

es la de rescisión de un contrato verbal de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgado; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de Juicio Único Civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido se ejercita la acción de rescisión de contrato verbal de arrendamiento y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) Para que por sentencia firme y ejecutoria se decrete terminado y rescindido el contrato verbal de arrendamiento celebrado en esta ciudad, el 01 del mes de enero del 2014, por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* respecto al inmueble ubicado en la CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*\*\* FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* en esta ciudad; b) Por el pago de la cantidad de \$6000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas desde el mes de noviembre del año 2016 a la fecha; c) El pago de las rentas que se sigan venciendo, hasta la total desocupación y entrega del bien arrendado, cada una por la cantidad de \$1500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) como quedo establecido en el contrato verbal que realizamos las partes; d)*

*El pago de interés moratorio a razón del 5% sobre el importe que resulta de las rentas vencidas y no pagadas hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado como quedo establecido en el contrato verbal que realizamos las partes; e).- El pago de la cantidad que resulte por adeudos de servicios agua que a la fecha sumada la cantidad de \$1,167 (mil ciento sesenta y siete pesos 00/100 M.N.) más los intereses que dicho adeudo genere; f) El pago de cualquier otro tipo de servicio contratado por la parte demandada más los intereses que dicho retraso genere; g) Por la desocupación y entrega física real y material del inmueble arrendado, ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, en el mismo estado en que se recibió y que todas las mejoras hechas en el inmueble queden a beneficio del mismo, como se convino en el contrato verbal de arrendamiento; h) Para el caso de que el demandado no se allane con lo reclamado fultando a la voluntaria composición de la controversia, se le condene al pago de gastos y costas que ocasione este enjuiciamiento, conceptos que se calculen con la ejecución de sentencia, como apega al Arancel de Abogados del Estado, ya que por su culpa tuve que ocupar los servicios profesionales de la Licenciada \*\*\*\*\* \*\* que tiene título y cedula profesional para recibir honorarios profesionales.”. **Acción prevista por el artículo 2323 Y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-***

**El demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda entablada en su contra,** oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente de los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE PERSONALIDAD.- 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 3.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- 4.- PLUS PETITIO.-** Además de su escrito de contestación de demanda se desprenden las excepciones siguientes: **4.-** No se acreditó mediante

medios preparatorios la existencia del contrato verbal de arrendamiento.- **5.-** Falta de legitimación activa.-

**V.-** Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por el demandado, resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que el demandado la hace valer en que el actor se funda en consideraciones subjetivas, sin proporcionar medio probatorio alguno tendiente a demostrar que las situaciones ocurrieron de la forma en que las pretende hacer valer; de lo anterior se desprende que no se presenta oscuridad alguna en la demanda que impidiera a la parte demandada oponer excepciones tal y como lo hizo, pues la parte actora refiere de manera clara la forma en que sostiene se celebró el contrato base de la acción y la razón por la cual demanda su rescisión, lo cual no lo deja en estado de indefensión, ya que además, dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo además las excepciones que creyó convenientes según se desprende del escrito de contestación a la demanda, de donde resulta **improcedente** la excepción en comento.-

**VI.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**- En observancia a este precepto la parte actora y demandada exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofrecieron y se admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* desahogada en audiencia de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que por el contrato de arrendamiento recibió la casa marcada con el número \*\*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, si bien es cierto el resto de las posiciones articuladas las contesta en sentido negativo, sin embargo, al contestar la cuarta y sexta posición aclaró que el monto original fue de MIL CUATROCIENTOS iniciando a finales de mayo de dos mil doce y a partir de finales de dos mil quince, la renta subió a MIL QUINIENTOS, que ya no le recibieron las rentas por los arrendadores, además al hacer esta última manifestación realizó un ademán señalando con su mano derecha a la parte actora, con lo cual reconoce además de la celebración de un contrato de

arrendamiento, la cantidad de MIL QUINIENTOS PESOS por concepto de rentas y que su arrendador lo es el actor (\*.\*\*\*\*\*), pues en el desahogo de esta prueba señaló al actor como su arrendador sosteniendo que este último ya no le quiso recibir rentas.-

**TESTIMONIAL.** desahogada en audiencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, únicamente con el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en virtud de que su oferente se consistió del dicho de \*\*\*\*\*; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos son coincidentes en señalar la existencia del contrato verbal de arrendamiento que en fecha uno de enero de dos mil catorce se celebró entre las partes, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, fijándose como precio del arrendamiento la cantidad de MIL QUINIENTOS PESOS mensuales, que el mismo se celebró por el término de un año, que el actor pasaría al domicilio del demandado para recoger la renta pactada, que el demandado ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas desde la correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis y que ha sido requerido el demandado por el actor para el pago de las mismas, sin que le beneficie a la parte actora para acreditar los días en que sería pagadera la renta en razón de que el segundo de los testigos no refirió cuestión alguna al respecto y la primer testigo, si bien refirió que se cobrarían los días primero y que se

fue recorriendo hasta los días quince, sin embargo, su dicho no coincide con el del actor, el cual sostiene que se pagarían el segundo sábado de cada mes, por lo que al no encontrarse robustecido el dicho de los testigos entre sí ni este robustecen el del actor, no le beneficia para demostrar los días que debían ser pagados.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el recibo original expedido por **PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V.**, visible a foja cinco de autos, al cual no se le concede valor probatorio alguno en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al ser documento privado proveniente de terceros ajenos al juicio, debió robustecerse su contenido con otro elemento de prueba, sin que se haya hecho lo anterior y de ahí que no se le conceda valor alguno.-

**Las pruebas admitidas a la parte demandada se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se demuestra que al iniciar este juicio, omitió anexar a su demanda el documento en que constara la autorización de los legítimos propietarios del inmueble arrendado, para representarlos en el presente juicio, sin embargo, ello no le beneficia al demandado, pues como se verá más

adelante, este último le reconoció facultad para su celebración al momento en que se hizo el contrato verbal de arrendamiento, tal como se verá más adelante.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el legajo de copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, referentes a la escritura que ampara la propiedad del bien inmueble motivo de las presentes diligencias, las cuales son visibles de la foja treinta y siete a la cuarenta de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha *doce de mayo de dos mil cuatro*, los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* adquirieron mediante donación pura y gratuita de \*\*\*\*\* (actor) y \*\*\*\*\* (esposa del actor según la documental pública referente al acta de matrimonio de estas dos personas visible a foja veintinueve de autos), sin embargo, no beneficia al oferente en virtud de que aún cuando se acredita que el inmueble materia del arrendamiento es propiedad de persona distinta al actor, sin embargo, como se dijo al valorar la confesional a cargo del demandado, este último reconoció como su arrendador al hoy actor \*\*\*\*\* , razón por la cual desde el momento de su celebración le reconoció la facultad para poder contratar como arrendador respecto de un inmueble que no es de su propiedad.-

Las pruebas admitidas a ambas partes se valoran de la siguiente forma:

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables a la actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; además a ello, el demandado hace diversas confesiones al contestar la demanda entablada en su contra, en razón de que si bien sostiene que el actor no es propietario del inmueble arrendado, sin embargo, no controvierte de manera expresa el hecho de que el contrato verbal de arrendamiento se haya celebrado con el actor, razón por la cual de acuerdo al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se tuvo por admitido tal hecho y consecuentemente se tiene por reconocido al demandado que el contrato verbal de arrendamiento fue celebrado con el actor; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 328 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**PRESUNCIONAL** que beneficia únicamente a la parte actora, pues en el caso se actualiza la presunción que se comprende en el artículo 2223 del Código Civil del Estado, que dispone que la renta debe pagarse en los plazos convenios y a falta de convenio, *por meses vencidos*; asimismo beneficia al actor la presunción legal que se deriva del artículo 235 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en el sentido de que corresponde al demandado la carga de la prueba para demostrar que cumplió con el pago de las rentas que se dicen adeudadas, siendo aplicable además el siguiente criterio de jurisprudencia:

**“ARRENDAMIENTO PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.** El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.”.- *Tesis: 113, Apéndice de 1995, Quinta Época, 39224. Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 6, Jurisprudencia (Civil);* prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte demandada se le admitió la prueba TESTIMONIAL, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la cual no fue desahogada por causas imputables al oferente, según se desprende de la audiencia de fecha veintitrés de julio del año en curso.-

**VII.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar

a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado no acreditó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

La excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución; de igual forma la excepción de falta de personalidad también fue estudiada y resuelta improcedente mediante audiencia del día diecisiete de mayo del presente año.-

El demandado opone excepción en el sentido de que **no se acreditó mediante medios preparatorios la existencia del contrato verbal de arrendamiento**, sosteniendo que al no haber existido contrato por escrito, debió de promoverse juicio de desahucio para que en el mismo se desahogara testimonial a efecto de demostrar el contrato de arrendamiento o bien haberse promovido medios preparatorios a juicio para tal efecto; excepción que esta autoridad declara **improcedente** ello atendiendo a que las acciones ejercitadas tienen naturaleza distinta, dado que el desahucio se funda en la falta de pago de tres o más mensualidades y si bien es cierto el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, contempla que cuando no se exhibiera contrato por escrito, el mismo debe justificarse por medio de información testimonial, documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio a juicio, sin embargo, la acción que se ejercita es la de rescisión del contrato verbal de arrendamiento fundándose en el

incumplimiento en su pago, razón por la cual al permitirse la existencia de contratos verbales, no le es exigible al actor que de manera previa promoviera diligencias para acreditar su celebración, sino que ello puede hacerse dentro del juicio correspondiendo la carga de la prueba al actor para demostrarlo según lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

En cuanto a las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA**, se analizan de manera conjunta a hacerlas valer en un solo sentido, pues las sustenta en el artículo 2272 del Código Civil vigente del Estado, en razón a que la parte accionante no es propietario del inmueble motivo de arrendamiento ni acredita tener facultades para celebrar el contrato, ni mucho menos para accionar, por lo que el propietario sería el legitimado para accionar; excepciones que resultan **improcedentes**, pues si bien es cierto dentro de autos quedó acreditado que los propietarios del inmueble arrendado lo son personas distintas al actor, sin embargo, también quedó acreditado que el actor y su esposa fueron quienes donaron el inmueble a esas terceras personas en fecha anterior al contrato verbal de arrendamiento que ahora nos ocupa, además si bien los propietarios son sus suegros, se presume que ante dicha relación facultaron al actor para celebrar ese contrato, pero sobretodo como se ha dicho al momento de valorar las pruebas aportadas la causa, quedó acreditado que el contrato

verbal de arrendamiento se celebró por el demandado con el actor \*\*\*\*\* , que por tanto al momento de su celebración, el arrendatario reconoció la calidad con la que se ostentó en ese momento el arrendador, por lo que con posterioridad no puede desconocer la misma, aunado a que el arrendatario antes señalado no está legitimado para demandar la nulidad del contrato de arrendamiento. Use de la acción en virtud de que al momento de su celebración el mismo reconoció la calidad con la que se ostentó en ese momento el arrendador, pues al ejercer el arrendatario una posesión precaria sobre el inmueble materia del arrendamiento para retenerlo de manera temporal y ejercer las acciones personales que se deriven del mismo y al haberse beneficiado con dicha celebración, ahora no puede demandar la nulidad del mismo bajo los argumentos de que el arrendador no estaba legitimado para su celebración, siendo aplicable a lo anterior los siguientes criterios: **“ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO QUE POSEE Y DISFRUTA DEL BIEN ARRENDADO, CARECE DE ACCION PARA DEMANDAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE. BASADA EN LA FALTA DE LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.** Conforme lo establece el artículo 2111 del Código Civil de Estado de Durango, "La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz"; en base a ello, el arrendatario no puede, sin faltar al principio de buena fe, inspirador de nuestro derecho, desconocer en el juicio de nulidad del contrato de arrendamiento promovido por él, la legitimación de quien suscribió el contrato de arrendamiento como arrendador, pues por una parte del

precepto indicado se desprende que la acción de nulidad por los vicios indicados, entre ellos la incapacidad de una de las partes solamente corresponde a aquélla que es el incapaz o cuya voluntad está viciada en el momento de la celebración del acto o ha sufrido la lesión, ya que el hecho que da origen a la nulidad, actúa sobre el ánimo del sujeto de la relación y no directamente sobre el acto; en tanto que por la otra, sostener lo contrario conduciría al absurdo criterio de tener por buena la legitimación de quien suscribió el contrato como arrendadora para obtener la posesión del bien objeto del arrendamiento y, posteriormente, ya en posesión del bien, demandar la nulidad de ese mismo contrato, por estimar que no tiene esa legitimación quien le proporcionó dicha posesión.”.- *Tesis: VIII.2o.5 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 205299, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo I, Abril de 1995, Pág. 125, Tesis Aislada (Civil).*-

**“ARRENDAMIENTO. REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERS DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO.** Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibles que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.”.- *Tesis: I.5o.C. J/25, Gaceta del Semanario Judicial de*

*la Federación, Octava Época, 219215, 1 de 1, Tribunales Colegiados de Circuito  
Núm. 53, Mayo de 1992, Pag. 41, Jurisprudencia (Civil).-*

Por último en cuanto a la excepción de **PLUS PETITIO** que hace consistir en que el actor pretende obtener un lucro no debido para él, al comparecer a juicio a deducir y hacer valer derechos de terceras personas con la finalidad de obtener un beneficio que al no ser titular de dichos derechos, no le es debido; dicha excepción también se declara **improcedente** en virtud de que tal como ha quedado mencionado al analizar las anteriores excepciones, ha quedado justificado que el contrato verbal de arrendamiento fue celebrado con el actor en su carácter de arrendador y que al no poderle desconocer dicha calidad, aquel puede reclamar las prestaciones que se desprenden de su escrito inicial de demanda, dado que el artículo 2360 fracción I del Código Civil del Estado, señala que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325 del mismo Código, cuya procedencia se determinará más adelante.-

En cambio, se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento y afirmar la falta de pago de rentas estipuladas en el mismo para que, de no acreditarse el pago de éstas proceda la acción de rescisión, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente de la entidad, elementos aquellos que ha justificado la parte actora y en cambio la demandada no

probió el pago de las rentas que se señalan no cubiertas, aún y cuando tenía la carga de la prueba para acreditar su pago de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo anterior y tomando en cuenta que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**.- Que en el caso y términos de los artículos 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato verbal de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado el uno de enero de dos mil catorce, entre el actor \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal por un periodo de un año a partir de su celebración respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual de MIL QUINIENTOS PESOS, pagaderos por meses vencidos en el domicilio del demandado, asimismo que finalizada la vigencia de dicho contrato, el demandado siguió ocupándolo, por lo que operó la tácita reconducción, o que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675, 2269 y 2358 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; y, **B).**.- Que el arrendatario ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir de la correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis hasta la presentación de demanda que se hizo

el día dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, ello pese a que el demandado fue debidamente requerido de pago por el actor.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato verbal de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código antes invocado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación del arrendatario el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis, por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato verbal de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

Dado lo anterior, **se condena al demandado a la entrega real y material del inmueble materia de este**

juicio, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos desde el día del arrendamiento hasta que se haga su entrega además porque del artículo 2314 del citado ordenamiento legal se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil en el Estado.-

De igual forma, **se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas adeudadas** a partir de la correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis y las demás que se sigan generando hasta que se haga la entrega del inmueble, éstas a razón de MIL QUINIENTOS PESOS cada una de ellas, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300, 2323 y 2358 del Código Civil del Estado.-

Asimismo, se condena al demandado al pago de intereses a razón del nueve por ciento anual sobre la cantidad que resulten por concepto de rentas, pues si bien dentro de autos no quedó demostrado que las partes convinieran intereses moratorios y menos aún quedó acreditado que las pactaran a razón del cinco por ciento, sin embargo, le asiste derecho al actor para reclamar su pago en razón de que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio

causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado concepto que será regulado en ejecución de sentencia, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **“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 conexas al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es disuadir el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.”. *Tesis: 1a./J. 14/2009,*

**Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 167574, Primera Sala, Tomo XXIX, Abril de 2009, Pág. 82, Jurisprudencia (Civil).-**

En cuanto a los **gastos y costas** se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedor el demandado por haber sido procedente la acción ejercitada sin que fueran procedentes sus excepciones, en consecuencia, se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de dicha prestación a favor del actor y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1710, 2323, 2360 fracción I y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía única civil promovida por el actor en la cual éste acreditó su acción y el demandado no acreditó sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato verbal de arrendamiento base de la acción.-

**CUARTO.-** Se condena al demandado a la entrega real y material del inmueble materia de este juicio, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos desde el día del arrendamiento hasta que se haga su entrega, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas adeudadas a partir de la correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis y las demás que se sigan generando hasta que se haga la entrega del inmueble, éstas a razón de MIL QUINIENTOS PESOS cada una de ellas, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Se condena al demandado al pago de intereses que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**SÉPTIMO.-** Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y a favor del actor lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**OCTAVO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho.- Conste.

**L' ECGH/dspa\***