

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete junio de dos mil veintiuno.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **0390/2020** que en la Vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, 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 que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que es 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, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de rescisión de contrato

de arrendamiento sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de esta autoridad, dándose así el supuesto de la norma indicada; 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 la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre un inmueble y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a).- Por la RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que tenemos celebrado con fecha 15 de agosto de 2018, respecto del departamento marcado con el número \*\*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\* de esta ciudad, por haber faltado su cumplimiento en el pago de las rentas, en términos de la cláusula V del contrato de arrendamiento que acompaño a este escrito como **anexo número 2; b).-** Para que en consecuencia de lo anterior **se les condene a entregarme debidamente desocupado el inmueble en cuestión, libre de todo adeudo por concepto de energía eléctrica y agua en términos de lo pactado en las clausulas VIII y XII del contrato de arredramiento materia de este juicio; c).- Para que se les condene a pagarme las rentas de MARZO,**

**ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO, DEL 2019**, a razón de \$1,800.00 (UN MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada una, así como las rentas de **AGOSTO SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO DEL 2020** a razón de \$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada una, **MAS LAS QUE SE SIGAN ACUMULANDO hasta la fecha en que me hagan entrega del inmueble debidamente desocupado**, lo anterior en términos de lo pactado mediante la cláusula IV del contrato de arrendamiento materia de este juicio; **d) Para que se les condene a pagarme los intereses moratorios sobre las rentas insolutas a razón del 5%** mensual, según lo convenido en la cláusula X de dicho contrato; **e).- Para que se les condene a pagarme los daños y perjuicios**, así como los deterioros que le haya causado al inmueble arrendado, los cuales de existir deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia; **f).- Para que se les condene a pagarme los gastos y costas judiciales** que se originen a mi parte con motivo de la tramitación de este juicio que por su culpa me veo, obligado a promover.”- **Acción que contemplan los artículos 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-**

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** *La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas*

*a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los Jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”*

**“Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 240531, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 163-168, Cuarta Parte, página 195, Tipo: Jurisprudencia.”**

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las que tienen pleno valor probatorio en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y desprenderse de las mismas, que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* fueron emplazados en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como el de los demandados y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio donde viven los mismos, pues respecto al emplazamiento del demandado \*\*\*\*\*, fue recibido por \*\*\*\*\*, quien dijo ser su madre y vivir ahí, se identificó y firmó el acta, además de que el Notificador se cercioró con la vecina del número \*\*\*\*\*, quien le manifestó que tanto la persona que atendió al Notificador como el demandado \*\*\*\*\* sí viven en ese domicilio, según se desprende de la razón levantada por

el Notificador visible de la foja nueve a diez de los autos; por otro lado, respecto al emplazamiento de \*\*\*\* el notificador fue atendido personalmente por la demandada, quien se identificó y firmó el acta, según se desprende de la razón levantada por el notificador con motivo de la misma visible a fojas trece a catorce de autos, aunado a ello, a ambos demandados, se les corrió traslado con copias de la demanda y copias de traslado en seis fojas debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, además se les indicó que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, firmando el Notificador el acta levantada para constancia legal, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así dichos demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.-

V.- 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 expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de la acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*,** desahogada en audiencia de fecha veintiséis de mayo de dos mil

veintiuno, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues a la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce a la actora \*\*\*\*\*, que el día quince de agosto de dos mil dieciocho celebró un contrato de arrendamiento con la actora respecto del inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, por el término de un año, que pagaría como renta la cantidad de MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N. mensuales, que el contrato de arrendamiento venció el día quince de agosto de dos mil diecinueve, que convinieron que una vez vencido el contrato si seguía ocupando el inmueble, pagaría una renta mensual de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N., y que pagaría la renta hasta la entrega del inmueble, que dicha cantidad la pagaría los días quince de cada mes, que convino en pagar un interés moratorio del cinco por ciento mensual sobre las rentas insolutas, que se comprometió a pagar las servicios de luz y agua de dicho departamento, que reconoce que adeuda las rentas desde marzo de dos mil diecinueve, hasta la fecha de la entrega de las llaves, que constantemente se ha atrasado en el pago de las rentas, que las llaves del departamento arrendado las entregó el trece de noviembre de dos mil veinte. Confesional que si bien admite prueba en contrario en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón

de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado a la misma.-

También de la misma se desprende que la parte actora reconoce que el día trece de noviembre de dos mil veinte, le ha sido entregado el inmueble arrendado, esto al articular la décima quinta posición, de lo que se desprende confesión de la actora de conformidad con el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce a la actora **\*\*\*\*\***, con quien celebró, en su carácter de fiador, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en el número **\*\*\*\*\*** de la calle **\*\*\*\*\*** de la Colonia **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad, que el contrato se celebró el día quince de agosto de dos mil dieciocho por el término de un año, que pagaría como renta la cantidad de MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N. mensuales, que el contrato de arrendamiento venció el día quince de agosto de dos mil diecinueve, que convinieron que una vez vencido el contrato si seguía ocupando el inmueble, pagaría una renta mensual de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N., que pagaría dicha cantidad hasta la entrega del inmueble, que convino en pagar un interés

moratorio del cinco por ciento mensual sobre las rentas insolutas, que se comprometió a pagar los servicios de luz y agua de dicho departamento, que se comprometió junto con su codemandada al cumplimiento del contrato de arrendamiento, que reconoce que ha sido omiso en el pago de las rentas y que tiene conocimiento de que su codemandada adeuda las rentas desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecinueve hasta la entrega de las llaves. Confesional que si bien admite prueba en contrario en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado a la misma.-

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, y que consta de a foja seis de los autos, respecto a la cual la parte actora, en aras de su perfeccionamiento ofertó las pruebas de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados \*\*\*\*\*y\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*a quienes en audiencia del día veintiséis de mayo de dos mil veintiuno se les tuvo por reconociendo el contenido y firma de dicho contrato, prueba a la cual se le concede pleno valor con fundamento en lo que establecen los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, atendiendo además a la circunstancia de que proviene de las partes y no fue objetado, aunado a que no se desvirtuó de forma alguna dentro del juicio y se tuvo por ratificándolo a los demandados; documental con la cual se acredita que en



fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, la actora \*\*\*\*\* como arrendadora, \*\*\*\*\* como arrendataria y \*\*\*\*\* como fiador, en relación al inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones que refleja dicha documental.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en los recibos de fechas quince de junio de dos mil diecinueve al quince de octubre de dos mil veinte, los cuales obran de las fojas veinticinco a cuarenta y uno de los autos, las cuales no surten ningún valor probatorio por cuanto a la parte demandada pues ésta no intervino en su elaboración y de conformidad con lo que establecen los artículos 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, además de que su expedición no libera a la parte actora de la obligación que tiene de expedir el recibo por cada renta una vez que le sean cubiertas de conformidad con lo que establecen los artículos 1959 y 1960 del Código Civil vigente del Estado.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el recibo de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, mismo que obra a foja cuarenta y dos de los autos, con la cual se acredita que en dicha fecha la actora recibió las llaves del inmueble dado en arrendamiento por parte de \*\*\*\*\* , persona que refiere la actora es hijo de la demandada \*\*\*\*\* prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles, pues los documentos

provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por el autor en el juicio, más aún que dicha entrega la reconoció la actora al articular posiciones según se determinó anteriormente.

**DOCUMENTALES**, consistentes en un recibo del agua expedido por VEOLIA, y otro de la Comisión Federal de Electricidad, visibles a fojas cuarenta y cuatro a cuarenta y seis de los autos, concediendo valor únicamente al segundo indicado en el sentido de que la demandada \*\*\*\*\*, dejó un adeudo sobre el inmueble arrendado de CIENTO CINCUENTA PESOS de luz, de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, sin que se conceda valor alguno al recibo expedido por VEOLIA al ser un documento privado proveniente de un tercero y no fue robustecido con otro elemento de prueba, según lo exige el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que resulta favorable a la actora por las razones y fundamentos que se dieron al momento de valorar las pruebas antes indicadas, lo que se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, asimismo, según el recibo que exhibió la parte actora de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, visible a foja cuarenta y dos de los autos, se desprende que la actora recibió las llaves del inmueble objeto del arrendamiento.

**PRESUNCIONAL**, misma que le es favorable a la actora esencialmente la legal que dispone el artículo 228 del Código Civil vigente del Estado, le beneficia a la parte actora la presunción legal, al disponer dicho numeral que: **"La demanda deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. Se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la confesión de éstos no entraña la confesión del derecho"**; artículo del cual se desprende la obligación de los demandados a contestar la demanda ante la autoridad que los emplazó, refiriéndose a los hechos referidos en la demanda y en caso de no suscitar explícitamente controversia, se les tendrá por admitidos tales hechos; por lo tanto, si los demandados fueron debidamente emplazados conociendo los hechos en los cuales la actora funda su demanda y aquellos no dieron contestación a la demanda, es que no suscitaron explícita controversia de los mismos y la consecuencia es tenerles por admitidos aquellos hechos en que la actora fundó su demanda, entre los que se comprenden la celebración del contrato de arrendamiento y su incumplimiento; asimismo, le beneficia la presunción legal que dispone el artículo 235 del Código de

Procedimientos Civiles, al imponer la carga a los demandados de acreditar el haber realizado el pago de las rentas sin que lo hayan hecho; presuncional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA, a cargo de \*\*\*\* sin embargo, no fue desahogada en el juicio toda vez que fue declarada desierta, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados dentro del juicio, ha lugar a determinar que la parte actora probó la acción ejercitada de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

Se considera que la parte actora ha demostrado su acción, en observancia a lo que disponen los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1675:** *"Para la existencia del contrato se requiere: I Consentimiento; II Objeto que pueda ser materia del contrato.".-*

**Artículo 2269:** *"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por el uso o goce un precio cierto.".-*

**Artículo 2277:** "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.".-

En consecuencia de lo anterior, a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento y afirmar la falta de pago por parte del demandado, para que de no demostrar éste su pago, el actor pueda reclamar su rescisión, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente de la entidad y en el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato escrito de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el quince de agosto de dos mil dieciocho, entre \*\*\*\*\* como arrendadora, \*\*\*\*\* como arrendataria y \*\*\*\*\* como fiador, contrato por el cual la arrendadora concedió a la arrendataria el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y la arrendataria se obligó a cubrir por ello una renta mensual de MIL OHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N., mismos que serían pagados los días quince de cada mes en el domicilio que le fijó la arrendadora para tal efecto y que es el ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Torre \*\*\*\*\* de esta ciudad, también se acredita que la arrendataria se obligó a pagar la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N., si seguía ocupando el inmueble una vez vencido el contrato de arrendamiento,

mismos que de igual forma se pagarían los días quince de cada mes, en el domicilio anteriormente citado, lo 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 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; B).- También quedó demostrado que tanto la arrendataria como el fiador no han cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a partir del mes de marzo de dos mil diecinueve, no obstante de que constantemente la actora les hablaba por teléfono y les mandaba citatorios para que los demandados se pusieran al corriente de las rentas sin obtener respuesta favorable y pese a haber domicilio de pago.-

En consecuencia de lo antes expuesto, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este apartado, 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 de los demandados de pagar por su uso una pensión rentística y dichos demandados comenzaron a incumplir con el pago de las

rentas a partir del mes de marzo de dos mil diecinueve, no obstante esto, los demandados siguieron ocupando el inmueble hasta el día trece de noviembre de dos mil veinte, toda vez que la demandada \*\*\*\*\* por conducto de su hijo \*\*\*\*\* entregó a la actora las llaves del inmueble arrendado, por lo tanto nos encontramos en la hipótesis normativa que se contempla en los artículos 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, pues el contrato de arrendamiento puede rescindirse por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325 del Código Civil, ya que el primer numeral refiere que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos y el segundo de los numerales refiere que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por semestres vencidos, es por lo tanto que, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento** celebrado por las partes en fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, exhibido como base de la acción de conformidad con el artículo 2354 fracción IV del Código Civil vigente del Estado.-

Se condena a los demandados a la **desocupación y entrega real y material del inmueble** motivo de este juicio, entrega que deberá ser **libre de todo adeudo por concepto de los servicios que haya contratado, como servicio de agua y energía eléctrica** y en las condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso, entrega que la demandada \*\*\*\*\* por conducto de su hijo \*\*\*\*\* ha hecho el día trece de noviembre de dos mil veinte, según se desprende del

recibo que obra a foja cuarenta y dos de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado, por lo que solamente en ejecución de sentencia se determinará si existen adeudos pendientes por los servicios contratados en el periodo que se usó el inmueble y en su caso a cuánto ascienden, de conformidad a lo pactado en la cláusula OCTAVA del contrato fundatorio, ya que conforme al artículo invocado en último término se presume que recibió el inmueble libre de adeudos por tales conceptos.-

**Por otro lado, se condena a los demandados al pago de rentas** de marzo dos mil diecinueve a julio de dos mil diecinueve cada una a razón de MIL OCHOCIENTOS PESOS, así como las rentas de agosto de dos mil diecinueve a octubre de dos mil diecinueve cada una a razón de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS, lo que será regulado en ejecución de sentencia, ello en razón de que las mismas se pagarían por adelantado, por lo que al cubrirse la renta de octubre, se estaría cubriendo hasta el quince de noviembre de dos mil veinte, y el inmueble se entregó el trece de noviembre de dos mil veinte, lo que será regulado en ejecución de sentencia, pues de conformidad con el artículo 2300 del Código Civil del Estado la arrendataria está obligada a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.-

**Se condena a los demandados** al pago de intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual sobre cada una de las pensiones



rentísticas vencidas señaladas en los párrafos anteriores y hasta que haga el pago de las mismas, regulados que sea en ejecución de sentencia, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 2266 del Código Civil, sin que se haga a razón del cinco por ciento mensual, al exceder del límite previsto en el ordenamiento legal antes citado al ser éste del treinta y siete por ciento anual y de condenarse al solicitado sería el sesenta por ciento anual, lo que excede dicho límite.

**Se absuelve a los demandados** del pago de los gastos que se tengan que realizar por desperfectos que se encuentren en el inmueble dado en arrendamiento, reclamada en el inciso E) de la demanda, pues la parte actora al momento de recibir las llaves del inmueble, en ningún momento manifestó que este lo haya recibido con algunos desperfectos, lo que se presume que lo recibió en buenas condiciones.

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, 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 perdedora la parte demandada, ésta debe cubrir a la actora los gastos y costas del juicio, por tanto, **se condena a los demandados al pago de gastos y costas a favor de la actora**, 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 en el Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 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.-** Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y los demandados no dieron contestación a la demanda.-

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado por las partes en fecha quince de agosto de dos mil dieciocho en términos del artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente en el Estado.-

**CUARTO.-** Se condena a los demandados a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio, entrega que deberá ser libre de todo adeudo por concepto de los servicios que haya contratado, como de agua y energía eléctrica y en las condiciones en que fue recibido, entrega que ya fue realizada, por lo que en ejecución solamente se determinará si existen adeudos pendientes por servicios y a cuánto ascienden los mismos, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados al pago de rentas de marzo dos mil diecinueve a julio de dos mil diecinueve cada una a razón de MIL OCHOCIENTOS PESOS,

así como las rentas de agosto de dos mil diecinueve a octubre de dos mil diecinueve cada una a razón de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS, las que serán reguladas en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Se absuelve a los demandados del pago de gastos que se tengan que hacer por reparaciones reclamadas en el inciso E) de la demanda, pues la parte actora al recibir las llaves del inmueble en ningún momento manifestó la existencia de algunos desperfectos, por lo que se presume que lo recibió en buenas condiciones.

**SÉPTIMO.-** Se condena a los demandados al pago de intereses moratorios que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos dados en el último considerando de esta resolución.

**OCTAVO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor, lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

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

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

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno.- Conste.

**L'ECGH/Ilse**

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0390/2020** dictada en **diecisiete de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **diez fojas utilizadas por ambos lados**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de las partes, datos del domicilio objeto del arrendamiento, nombre de la persona que atendió uno de los**

emplazamientos, número de la casa en la que se cercioró el notificador de ser el domicilio de uno de los demandados, nombre de las personas que intervinieron en la celebración del contrato de arrendamiento, nombre de la persona que realizó la devolución de las llaves del inmueble objeto del arrendamiento, nombre de la persona a cuyo cargo se encontraba una de las pruebas de ratificación de contenido y firma, datos del domicilio donde se haría el pago de la renta; información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste