

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0709/2020** 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. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece 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 las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción

de Rescisión de contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno en cuanto a la acción de Rescisión de Contrato de Arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "a) *Para que por sentencia firme se declara legalmente rescindido y terminado el contrato de arrendamiento que tengo celebrado de manera verbal, con el señor *****, en su carácter de Arrendatario, respecto de la finca marcada con el número *****, de la calle *****, DEL FRACCIONAMIENTO/COLONIA *****, DE ESTA CIUDAD, en su carácter de Arrendatario, por falta de pago en las condiciones y en la oportunidad establecidas en el contrato de arrendamiento que tengo celebrado de manera verbal, tal y como lo acreditara en su momento procesal oportuno. b) Por el pago de las pensiones rentísticas insolutas a partir del día quince de Mayo de dos mil veinte, al quince de Junio del año dos mil veinte, del quince de Julio del año dos mil veinte, al quince de Agosto del año dos mil veinte, y las que se sigan venciendo a razón de \$1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales cada una respectivamente, mismas que arrojan la cantidad de \$5,400.00*

(CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), tal y como lo acreditaré en su momento procesal oportuno, a la fecha de la presentación de esta demanda. c).- Para que como consecuencia de lo anterior me haga entrega física y material del inmueble totalmente desocupado y en las mismas condiciones de uso en que se le entregó y al corriente en el pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, tal y como se convino en el contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal. d) Para que se condene a la parte demandada a pagarme los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio que por su culpa me veo obligado a promover.” Acción que contemplan los artículos 2269, 2270, 2300, 2323, 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado *****, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y en cuanto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **A) Falta de Acción y Legitimación; B) Falta de Acción y Derecho; C) Sine Agis, Sine Action; D) Non Mutati Libeli; E) oscuridad en la demanda; y F) Falsedad en los hechos.**

En primer término, atendiendo a la contestación dada por el demandado *****, de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

El demandado *****, hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que el actor alega hechos inexactos por cuanto a tiempo, lugar y demás circunstancias.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a tres** de los autos, se desprende que la parte actora solicita *se declare la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con el demandado respecto del inmueble ubicado en calle *****, número *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad, fundando lo anterior en el incumplimiento por parte del demandado en el pago de las rentas desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte a la presentación de la demanda;* en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí

proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Por lo cual, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

V. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo 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 su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** la que fue desahogada en audiencia de fecha *****, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que conoce a la parte actora, así como que detenta la posesión del inmueble materia de este juicio.*

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente manifestó que el inmueble materia de este juicio le fue prestado por la parte actora, pero respecto a lo anterior corresponde a la parte demandada acreditar dicha manifestación lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, lo que no realizó, de ahí que dicha manifestación sea calificada de divisible y se separe de lo manifestado por el demandado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C.372 C, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, diciembre de dos mil dos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 185424, que a la letra establece:

"CONFESIÓN CALIFICADA DIVISIBLE O INDIVISIBLE. SUS DIFERENCIAS E HIPÓTESIS PROBATORIAS. *La confesión calificada indivisible es aquella en que se acepta en general el hecho que perjudica al que la hace, pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia; en cambio, la confesión es divisible si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, como ocurre cuando por la diferencia del tiempo en que acontecen los hechos no son coetáneos, o bien, si se trata de circunstancias independientes, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado; en este caso, el propio absolvente debe acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación*

expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general de que quien afirma está obligado a probar, en términos de lo dispuesto en los artículos 281 y 282, fracción I, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal."

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, ***** y ***** la que fue recibida en audiencia de fecha *****, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichos atestes son claros y precisos en lo que deponen, de lo que no se desprende duda ni reticencia, además de que el hecho sobre el que deponen lo conocieron en forma directa a través de sus sentidos, además de que no fueron obligados a rendir la declaración que ahora se valora, indicando los fundamentos de su dicho y en su desahogo se cumplió con lo que establece el artículo 317 del ordenamiento legal señalado; acreditándose con la misma, respecto a los hechos controvertidos, que conocen a las partes y que entre ellos celebraron un contrato de arrendamiento, pactando como renta la cantidad de mil ochocientos pesos, lo anterior respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del fraccionamiento *****, así como que ***** no se encuentra al corriente en el pago de las rentas, pues acompañaron a la actora a cobrar las mismas y no le fueron cubiertas.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI,

junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

Las pruebas del demandado se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; desprendiéndose igualmente de las constancias de autos, que el demandado al articular posiciones, en específico las marcadas con los números dos y cinco del pliego que obra a foja treinta y seis de los autos, manifestó que es cierto que ***** y ***** fueron omisos en formalizar lo manifestado en su escrito inicial de demanda, así como que la actora fue omisa en proporcionar su domicilio para el pago de renta; confesionales a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que la confesión puede ser expresa o tácita, que la expresa es la que se hace clara y precisa ya al formular o contestar la demanda, o bien, articulando o absolviendo posiciones o en cualquier acto del proceso, que la confesión solo produce efectos en lo que perjudica al que la hace, así como que la confesión expresa hace prueba plena cuando sea hecha en el juicio por persona capacitada para obligarse, sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, así como que sea de hecho propio; por lo que analizado lo manifestado por el demandado al momento de articular posiciones, se tiene que confiesa que el contrato de arrendamiento no se hizo formalmente, así como que no se estipuló

domicilio de la actora para el pago de la renta, es decir, con lo anterior se tiene por confesado por el demandado que celebró contrato de arrendamiento con la actora, así como que en el mismo no se pactó domicilio de la actora para el pago de la renta a su cargo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento verbal que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación de la parte demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que el demandado ***** no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, sin que la demandada aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, **ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción,** que el demandado no justificó sus excepciones atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

El demandado ***** invoca como excepción de su parte la de oscuridad de demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el

considerando cuarto de la presente resolución, la que se consideró improcedente, por los argumentos vertidos en dicho considerando, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Igualmente dicho demandado invoca como excepción de su parte la de *Non Mutati Libeli*, que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita a la actora cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y, por tanto, resulta **inatendible**, además de que no se dio tal supuesto, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial y al dar contestación a la demanda se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazado el demandado, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada.

Por cuanto a la excepción de *Sine Actione Agis*, que más que una excepción es la simple negación del derecho ejercitado por la parte actora, con la finalidad de arrojarle la carga de la prueba y obligar al juzgador al análisis de los elementos de la acción ejercitada, la cual también resulta **improcedente**, pues con las pruebas aportadas la parte actora en el principal acreditó los elementos de procedibilidad de la acción que ha ejercitado,

como se establece en líneas posteriores.

Cobrando aplicación a lo anterior, el criterio jurisprudencial, emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, con número de tesis VI. 2o. J/203, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número cincuenta y cuatro, junio de mil novecientos noventa y dos, de la materia común, Octava Época, con número de registro 219050, que a la letra establece:

"SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."*

El demandado invoca como excepciones de su parte, las que denomina de Falsedad en los Hechos, la de Falta de Acción y Legitimación, así como de Falta de Acción y de Derecho, las que una vez analizadas se advierte que las invoca bajo los mismos argumentos, por lo que las mismas se analizan de manera conjunta, habiendo manifestado el demandado en esencia que la parte actora no tiene derecho a reclamarle las prestaciones que señala en su demanda, toda vez que no celebró contrato de arrendamiento alguno con su parte, que por ello, no existe obligación contractual alguna de su parte y que por tanto no existe obligación alguna a su cargo; excepciones que se consideran infundadas y, por ende, improcedentes,

pues contrario a lo manifestado por el demandado, ya que contrario a lo manifestado por el demandado, la parte actora sí acredita la celebración del contrato basal en fecha *****.

Primeramente se toma en cuenta lo que establece el Código Sustantivo de la Materia por cuanto a los hechos controvertidos y que es lo siguiente:

"Artículo 1675. Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."

"Artículo 1678. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en 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."

"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 ese 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."

Preceptos de los cuales se desprende que para la existencia de un contrato se requiere del consentimiento de los contratantes, así como que el objeto pueda ser materia de contrato; que

los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley, que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso a la ley; que la validez y cumplimiento de un contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinada, fuera de los casos expresamente designados por la ley; que 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 ese uso o goce un precio cierto; que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, que la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Señalado lo anterior, se tiene que con las pruebas ofrecidas y desahogadas, se acreditó que la actora concedió el uso temporal del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad, por lo que el demandado se obligó por dicho goce a cubrir la cantidad de mil ochocientos pesos mensuales, y que dicho contrato fue celebrado de manera verbal, lo anterior, como así se acreditó con la confesional a cargo del demandado, en la que señaló que detentaba la posesión del inmueble, así como con la testimonial a cargo de *****, ***** y ***** quienes fueron coincidentes en señalar que conocen a las partes y que entre

ellas existe un contrato de arrendamiento respecto del inmueble indicado, en el que el demandado se obligó a cubrir una renta mensual por mil ochocientos pesos y que la actora requirió al demandado por el pago de la rentas en el domicilio señalado y no le fue cubierto; lo que igualmente se robustece con la confesión vertida por el demandado al momento de articular posiciones, en primer lugar de que el contrato no fue formalizado por las partes y que no se estipuló domicilio de la parte actora para cubrir el pago de las rentas, es decir, de dichas confesiones se tiene que el demandado tácitamente reconoce la celebración del contrato basal, el cual se realizó en forma verbal; todo lo anterior por los argumentos y razonamientos que se vierten al momento de valorar las pruebas en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; de todo lo anterior se advierte que contrario a lo manifestado por el demandado, las partes de este juicio sí celebraron un contrato de arrendamiento, que esto fue en forma verbal y que se pactó como renta mensual la cantidad de mil ochocientos pesos; de lo que resulta improcedente las excepciones invocadas por el demandado.

En cambio la parte actora ha probado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A)** La existencia del contrato de arrendamiento verbal que en fecha ***** celebraron las partes de este juicio, ***** como arrendadora y ***** en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad, estipulándose como renta mensual la cantidad de **MIL OCHOCIENTOS PESOS** pagaderos los

días quince de cada mes, lo que es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia de los contratos de arrendamiento, así mismo la obligación de las partes al cumplimiento de las obligaciones ahí acordadas como lo establecen los artículos 1677 y 1715 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B)** Se ha probado también, que la actora ***** requirió al demandado ***** en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas y comprendidas del mes de mayo de dos mil veinte y hasta la fecha de presentación de su demanda que fue el ***** y sin que éste le cubriera las mismas.

Dado lo anterior, se considera que en el caso le asiste derecho a la parte actora en demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se indica en el inciso A del apartado anterior, pues se da la hipótesis a que se refieren los artículos 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que se declara terminado por rescisión el contrato de arrendamiento que celebraron las partes el ***** respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad, condenándose al demandado ***** a la desocupación y entrega de dicho inmueble, lo que debe hacer en las mismas condiciones que lo recibió y de conformidad con lo que establecen los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, condena que comprende la entrega del inmueble libre de adeudos por concepto agua potable y energía eléctrica.

También se condena al demandado al pago de las rentas que se le reclaman y que se regularan en ejecución de sentencia a razón de

MIL OCHOCIENTOS PESOS cada una, comprendidas desde el mes de mayo de dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, con sustento en lo previsto por los artículos 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdidosa en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara que esta autoridad es competente para conocer y decidir del presente asunto.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía en que accionó la parte actora y que en ésta ***** probó su acción.

TERCERO. Que el demandado ***** no justificó sus excepciones.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se declara terminado por rescisión el contrato de arrendamiento base de la acción y se

condena a ***** a la desocupación y entrega a favor de la actora, del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad, lo que deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo, libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica hasta la entrega del mismo.

QUINTO. También se condena al demandado ***** al pago de las rentas comprendidas desde el mes de mayo de dos mil veinte a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega el inmueble, rentas que se regularán en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Asimismo se condena al demandado ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada

HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **catorce de abril de dos mil veintiuno**. Conste.

*L'SPDL/Flor**

C E R T I F I C A C I Ó N

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0709/2020** dictada en **trece de abril de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **diez** fojas útiles, por anverso y reverso y únicamente la última de ellas por su anverso. 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 de Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de la parte actora, nombre del demandado, datos del inmueble tales como número, calle y fraccionamiento, fecha de audiencia, nombre de los testigos, fecha de presentación de la demanda y**

fecha de celebración del contrato base de la acción, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.