

Aguascalientes, Aguascalientes,
~~veintinueve~~ de octubre de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2019 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 estos 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, ya que si bien el inmueble materia de la presente litis se encuentra en el municipio de Jesús María de esta ciudad de Aguascalientes, no menos cierto lo es que en la cláusula XVI del contrato basal las partes se sometieron expresamente a los tribunales de esta ciudad, de acuerdo a lo que dispone los artículos 135, 137, 138 y 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues de los preceptos se desprende que es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable, y que la jurisdicción del territorio es la única que se puede prorrogar, así como que existe

sumisión expresa cuando se renuncia al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez a quien se someten.

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 demanda la presenta *****, manifestando que lo hace en su carácter de Representante legal de *****, personalidad que acredita con la copia fotostática certificada que acompaña a su demanda, mismo que obra de la foja siete a la quince de los autos, la que tiene pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la certificación emitida por fedatario público, aunado a que se refiere a la copia certificada de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha seis de mayo de dos mil tres, de la Notaría Pública número veintitrés de las de esta Ciudad, la cual consigna, entre otros, el poder general que para pleitos y cobranzas otorga la Asamblea General de dicha persona moral, en favor de la persona mencionada, por tanto, ***** está facultada para comparecer a juicio a nombre de *****, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) Que por sentencia firme se declare legalmente rescindido el contrato de ARRENDAMIENTO celebrado entre mi representada ***** a través de su representante*

legal ARQ. *****, quien tiene el carácter de ARRENDADOR, y la empresa ***** a través de su representante legal ING. ***** quien tiene el carácter de ARRENDATARIO contrato celebrado en fecha 24 de octubre de 2017, respecto del bien inmueble consistente en NAVE DE USO INDUSTRIAL, ubicada en Carretera a los ***** número *****, en el Municipio de Jesús María del Estado de Aguascalientes; b) Que por sentencia firme se condene al demandado a realizar la entrega real y material del inmueble objeto del contrato de arrendamiento a favor de la parte actora a su entera satisfacción; c) Para que se condene a la parte demandada al pago de las rentas vencidas que debe a la parte actora desde el mes de noviembre de 2018, conforme con la CLÁUSULA "TERCERA" del contrato fundatorio de la acción, rentas que se pactaron por la cantidad de \$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) de forma mensual, más el Impuesto al Valor Agregado y el aumento del 5% del valor de las rentas por cada año de contrato; cantidad que deberá acumularse y adicionarse hasta el día en que la parte demandada haga la entrega real y material del inmueble sujeto a arrendamiento; d) El pago de arreglos, composturas y reposición de cristales que amerite el inmueble otorgado en arrendamiento, así como por los arreglos y desperfectos que requiera el inmueble al momento de su entrega material al actor, conforme con la CLÁUSULA "QUINTA" del contrato base de la acción; e) Se condene a la demandada al pago del interés moratorio pactado al 5% mensual generado cada mes sobre el total de los adeudos que se acumule hasta recibir el pago a favor del actor; causado desde noviembre de 2018, conforme con la CLÁUSULA "SEXTA" del contrato base de la acción; f) Se condene a la parte demandada a acreditar al momento de la entrega material del inmueble objeto del presente, el pago al corriente de los servicios de energía eléctrica y agua, conforme con la CLÁUSULA "SÉPTIMA" del contrato base de la acción, o en caso de que no acredite estar al corriente se condene al pago a favor de la actora por la cantidad equivalente a los adeudos generados hasta la entrega material del inmueble objeto del contrato, con motivo de los servicios de energía eléctrica y agua; g) Se condene al demandado al pago equivalente a la cantidad de TRES (3) meses de renta convenida en el contrato fundatorio de la acción, conforme con el segundo párrafo de la CLÁUSULA OCTAVA del contrato base; h) Para que se condene al demandado a que pague a favor de la

acto, los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, ya que en virtud de su incumplimiento me vi obligado a promover este procedimiento.” Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

********, da contestación a la demanda instaurada en su contra de su representada, manifestando que lo hace en su carácter de Representante legal de ********, personalidad que acredita con la copia fotostática certificada que acompaña a su contestación de demanda, misma que obra de la foja *treinta y cuatro a la cuarenta de los autos*, la que tiene pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la certificación emitida fedatario público, aunado a que se refiere a la copia certificada de la escritura pública número ********, volumen ********, de fecha *doce de mayo de dos mil dieciséis*, de la Notaría Pública número cincuenta y dos de las de esta Ciudad, la cual consigna, entre otros, el poder general que para pleitos y cobranzas otorgado por la Asamblea General de dicha persona moral, en favor de la persona mencionada, por tanto, ******** está facultado para comparecer a juicio a nombre de ********, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ********, contesta la demanda instaurada en su contra de su representada y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **I, II, III y V.** relativas a las de falta de acción y de derecho; **IV.** La de falsedad; y **VI.** La de Oscuridad en la demanda; **VII.** La contenida en los

artículos 91 y 92 del Código de Procedimientos Civiles; **VII**. La de usura.

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

La parte demandada hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en que la parte accionante narra los hechos relacionados con la demandada, pero no establece lugar, tiempo, ni modo, así como espacio donde se realizaron dichos hechos.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omita 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 seis** de los autos, se desprende que la parte actora solicita que se declare por rescindido el contrato de arrendamiento que celebraron entre las

partes, y que se condene al demandado a la entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, así como al pago de las rentas vencidas desde el mes de noviembre de dos mil dieciocho, pago de arreglos, composturas y reposición de cristales, pago de intereses moratorios así como al pago de los servicios de la energía eléctrica y agua; basándose en el incumplimiento dado por la parte demandada a su obligación de pago de las rentas a que se obligó en el contrato basal; 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.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias

y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.

En mérito de lo anterior, 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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de JOSE MANUEL NAJERA LOMELI en su calidad de Representante Legal de la empresa demandada *********, la que nada arroja al presente asunto toda vez que en audiencia de fecha

diez de agosto de dos mil veinte, se declaró desierta por causas imputables al oferente.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y ***** , la que nada arroja respecto a la litis planteada toda vez que en audiencia de fecha diez de agosto de dos mil veinte, se declaró desierta por causas imputables al oferente.

Procediéndose a la valoración de las pruebas admitidas a la parte **demandada** siendo las siguientes:

La **CONFESIONAL**, a cargo de ***** , la que nada arroja al presente asunto toda vez que en audiencia de fecha diez de agosto de dos mil veinte, ya que el oferente se desistió en su perjuicio de la presente prueba, lo que fue acordado de conformidad.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y ***** , la que nada arroja toda vez que en audiencia de fecha diez de agosto de dos mil veinte, ya que el oferente se desistió en su perjuicio de la presente prueba, lo que se acordó de conformidad.

Las **RATIFICACIONES DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** como representante legal de la parte actora, ***** , respecto del contrato basal, las que nada arrojan toda vez que en audiencia de fecha diez de agosto de dos mil veinte, el oferente se desistió en su perjuicio de dichas probanzas, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad.

Las pruebas ofertadas por ambas partes se valoran en los siguientes términos.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción, celebrado entre las partes el veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, que consta en las fojas de la diecisiete a la veintidós de los autos, documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las

partes, pues se encuentra signado por aquellas, el cual no fue objetado en la presente causa, sino que fue ofrecido por ambas partes; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, *****, a través *****, representante legal de dicha persona moral en su carácter de arrendador y por otro lado se tiene a *****, a través de su representante legal, *****, en su carácter de arrendatario, respecto de * ** ubicada en carretera a Los *****, número *****, Jesús María, Aguascalientes; que la duración de dicho contrato fue de tres años, comenzando el día quince de noviembre de dos mil diecisiete, concluyendo el día quince de noviembre de dos mil veinte, pagando por concepto de renta la cantidad de setenta y cinco mil pesos, más IVA, pagaderos en forma mensual, sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada, **de lo que llama la atención que de su clausulado no se desprende que se estipulara lugar de pago de las rentas.**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable únicamente a la parte demandada en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido al contrato basal y por lo precisado al valorarlo, lo que aquí se da por reproducido como a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de que la parte actora no acreditó que requiriera a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas, de donde surge presunción grave de que no realizó tal requerimiento; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen

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 valoradas, ha lugar a determinar que **la parte actora no probó la acción ejercitada** y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones, de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

El demandado invocó como excepción de su parte la de **seguridad de la demanda**, la que fue analizada y resuelta en el considerando **cuarto** de la presente resolución, la que se declaró improcedente.

Igualmente, opone como excepciones las que denomina Falta de Acción y de Derecho, las que se resuelven en forma conjunta mismas que funda en esencia en que a la parte actora no le asiste razón para demandar a dicha parte por el supuesto incumplimiento; asimismo que el actor no acudió en ningún momento al lugar de arrendamiento a cobrar rentas adeudadas, por lo que la demandada en ningún momento incurrió en mora; finalmente que en dicho contrato de arrendamiento no se desprende lugar de pago de dicho arrendamiento, por lo que no le asiste derecho a la actora a reclamarle a la demandada lo que no es debido; excepciones que esta autoridad declara **procedentes**, atendiendo a lo siguiente:

El artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado establece que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que fuera voluntad de las partes convenir otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, por lo que al advertirse que las partes no pactaron lugar de pago, pero si ambas partes manifestaron cual era su domicilio para efectos de dicho contrato, atendiendo a lo que establece el mencionado precepto legal, los pagos deberían de realizarse en el domicilio del deudor, es decir, del

arrendatario, con fundamento en lo que establece el precepto legal supraindicado.

No pasando inadvertido que la parte actora afirma que acudió en múltiples ocasiones al domicilio del arrendatario a requerirle los pagos que reclama, empero atendiendo a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que a las partes les corresponde la carga de la prueba de los hechos constitutivos de su acción, siendo que dicha parte no ofertó medio de convicción alguno que se desahogara, tendente a acreditar dicho requerimiento, el mismo no se encuentra acreditado en autos a pesar de la carga que correspondía a dicha parte.

Ahora bien, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el *quince de noviembre de dos mil diecisiete*, por ***** en calidad de arrendador y ***** como arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la ***** ubicada en carretera Los ***** número ***** en el municipio de Jesús María, Aguascalientes; y que la demandada ***** se obligó a pagar una renta mensual de setenta y cinco mil pesos, más IVA, 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 en el Estado; y **B)**. Que la arrendataria dejó de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde la mensualidad comprendida al mes de noviembre de dos mil dieciocho

hasta la fecha en que se le demandó que fue el dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

No obstante lo anterior, se considera que en el caso la demandada no incurrió en mora, dado que al no haberse estipulado lugar de pago de las rentas, el arrendador debió observar lo previsto por el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo convenio en contrario, luego entonces al no darse esta excepción el actor debió acreditar que requirió a la demandada por el pago de las rentas adeudadas en su domicilio **y sin que aportara prueba alguna para demostrar que no cumplió a la obligación que le impone la norma sustantiva antes invocada, pues las pruebas que ofertó con relación a esto fueron la confesional de posiciones a cargo de la demandada, así como la testimonial las cuales se declararon desiertas por causas imputables al oferente,** consecuentemente la demandada no cae dentro de la hipótesis prevista por el artículo 1975 del Código Civil vigente del Estado, al no haber incurrido en mora en el pago de las rentas adeudadas, pues no es causa imputable a su parte que las mismas no se cubrieran.

De lo anterior, resultan **inadecuadas** y, por ende, **procedentes** la excepciones hechas valer por la demandada ********, y que con ello se tiene por acreditada la acción ejercitada en su contra, resultando innecesario el análisis de las diversas excepciones planteadas por su parte, aplicando la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCIÓN. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones

reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este considerando, virtud a que la arrendataria si bien no ha cubierto las rentas reclamadas, no es causa imputable a su parte la falta de pago de las mismas, pues ante la falta de domicilio para el cumplimiento de tal obligación, el arrendador debió requerir a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas no cubiertas y al no haberlo, no se da la hipótesis prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente de Estado, por lo que no procede rescindir el contrato basal, quedando sujetas las partes a su cumplimiento y dejando expedito el derecho del arrendador para que cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas adeudadas.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial, emitido por contradicción, dictado por la Primera Sala de La Suprema Corte de Justicia de la Nación, a resolver la contradicción de tesis 111/2007-PS, con número de Tesis 1a/J. 106/2008, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Enero de 2009, de la Materia Civil, de la Novena Época, con número de registro 168214, el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA VENCIDA Y NO SE CONVINO LUGAR PARA PAGARLA, LA INTERPELACIÓN REALIZADA A TRAVÉS DEL

EMPLAZAMIENTO NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIÓ EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

Si bien es cierto que la mora es la dilación injustificada en el cumplimiento de las obligaciones, también lo es que éstas deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes o según lo dispuesto en la ley de la materia. Así, conforme al artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario; de manera que si en este último supuesto el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditarse que incurrió en mora. En ese sentido, se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y no se convino lugar para pagarla, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues en términos del precepto invocado, la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición. Esto es, el pago se halla supeditado al cumplimiento del deber de cobro, de manera que si, por un lado, el arrendatario incurrió en mora hasta que el arrendador le requiere el pago y, por el otro, el incumplimiento relativo debe acreditarse antes del ejercicio de la acción rescisoria, es evidente que este supuesto no se satisface con la interpelación que produce el emplazamiento, ya que éste acontece posteriormente, una vez admitido y notificado el escrito inicial.

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 al no resultar procedente la acción intentada, se considera a la actora perdidosa, por lo que se

condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran 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 ***** no probó su acción.

SEGUNDO. Que la demandada ***** probó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, no procede declarar rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, dado que el actor no requirió a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas, que por tanto, ***** no incurrió en mora por cuanto al pago de las rentas reclamadas y dado esto las partes quedan sujetas al cumplimiento del Contrato, dejando expedito el derecho del actor para que una vez cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas no cubiertas.

CUARTO. Se condena a la parte actora a cubrir a su contraria, los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

QUINTO. Con fundamento en lo dispuesto por 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

posición, 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman 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 **treinta de octubre de dos mil veinte.** Conste.

LSPDL/Miriam*