

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta de mayo de dos mil dieciocho.-

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

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo previsto por el artículo 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que será juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresamente y que hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y designan con toda

precisión al Juez a quien se someten, siendo que en el caso que nos ocupa, en la cláusula décima cuarta del contrato basal, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad de Aguascalientes, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otro motivo, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

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

No pasa desapercibido para esta autoridad que la parte demandada opone la excepción de improcedencia de la vía, al referir que el inmueble fue arrendado para uso de inmobiliaria y que por lo tanto estamos en presencia de un acto de comercio, según lo previenen los artículos 358 y 359 del Código de Comercio; sin embargo, esta autoridad declara **improcedente** la excepción que nos ocupa, toda vez que los artículos del Código de Comercio que invoca el demandado, no son

aplicables al asunto que nos ocupa, dado que los mismos hablan del "Préstamo Mercantil", sin que en el caso se este en tal supuesto, al encontrarnos ante un arrendamiento, y si bien es cierto en el contrato basal se estableció que el mismo sería destinado para instalar una inmobiliaria debe atenderse a lo señalado por el artículo 75 del Código de Comercio el cual contempla los actos que la Ley reputa de comercio, sin que en alguna de las fracciones de citado artículo se contemple el arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial como acto de comercio, dado que en la fracción I refiere los alquileres verificadas con propósito de especulación comercial, pero de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados; por su parte la fracción II del citado artículo, si bien hace mención a bienes inmuebles, esto se refiere únicamente a la compra y venta de los mismos cuando se haga con propósito de especulación comercial, razón por la cual al no contemplarse el arrendamiento que nos ocupa en alguno de los supuestos previstos por el artículo 75 del Código de Comercio, no puede considerarse como acto de comercio, lo que hace improcedente la excepción que nos ocupa, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio de jurisprudencia: **"VÍA MERCANTIL,**

IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. Si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de

inmuebles no es un acto de comercio, es inconcusos que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles.” **Época: Novena Época, Registro: 194955, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Diciembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/98, Página: 310.-**

IV.- La actora ***** demanda en la Vía Civil de Juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A) Para que mediante sentencia definitiva se declare la RESCISIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 14 de diciembre del 2015 que tenemos celebrado el C. ***** en calidad de arrendatario y la suscrita en calidad de arrendadora, por el incumplimiento en el pago de rentas respecto de los meses de mayo del 2017, junio del 2017, julio del 2017, septiembre del 2017 y las mensualidades que sigan venciendo hasta la desocupación total del bien inmueble; B) Como consecuencia de lo anterior, se ordene la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento de fecha 14 de diciembre del 2015 en las mismas condiciones en las que se entregó; C) Para que mediante sentencia definitiva firme se condene al demandado al pago de la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de 5 meses de renta adeudados a partir del mes de mayo del 2017 a la fecha, así como al pago de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) por cada renta mensual vencida hasta la total desocupación del bien inmueble objeto del contrato de fecha 14 de diciembre de 2015 (rentas vencidas que se determinara cuantía líquida hasta la ejecución de sentencia; D) Para que mediante sentencia definitiva firme se condene al demandado al pago total y cancelación de servicios contratados respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento de fecha 14 de diciembre del 2015 como lo es agua, luz y/o cualquier servicio de la misma índole contratados por el demandado con terceros, y/o en su defecto se declare por perdido el derecho a la**

*devolución del depósito pactado en el contrato materia del litigio; E) Para que se condene al pago de posibles daños que tuviese el bien inmueble materia del litigio; F) Para que mediante sentencia definitiva firme se condene al demandado al pago de gastos y costas, honorarios y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”.- **Acción prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-***

El demandado dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- 2.- INCUMPLIMIENTO EN EL CONTRATO MATERIA DEL JUICIO.- 3.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 4.- IMPROCEDENCIA E INEXIGIBILIDAD DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO QUE RECLAMA LA PARTE ACTORA.- 5.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

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 las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones planteadas, 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:**

CONFESIONAL a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de mayo de

dos mil dieciocho, 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 vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que en fecha catorce de diciembre de dos mil quince, celebró contrato de arrendamiento civil con la autora respecto del inmueble ubicado en ***** número *****, de la Colonia ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, de igual forma que en la misma fecha de celebración del contrato, tomó posesión del inmueble, el cual recibió de conformidad y en perfectas condiciones de funcionamiento, que desde la celebración del contrato base de la acción a la fecha mantiene la posesión del bien inmueble, que pactó que la contratación de servicios respecto a dicho inmueble como lo son luz, agua y cualquier otro servicio, correrían por su cuenta, que mediante la cláusula cuarta del contrato base de la acción, pactó que se pagarían TRES MIL PESOS de forma mensual dentro de los primeros diez días de cada mes por concepto de renta, que a partir de mayo de dos mil diecisiete a la fecha, ha sido omiso en pagar la renta mensual pactada en el contrato base de la acción. 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.-

CONFESIONAL EXPRESA, que hace consistir en los hechos declarados por la contraparte en su contestación de demanda; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 338 del Código Civil vigente del Estado, pues la parte demandada en su escrito de contestación, reconoce la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción.

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

CONFESIONAL a cargo de ***** desahogada en audiencia del día dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que las partes de este juicio, en fecha catorce de diciembre de dos mil quince, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, Colonia ***** de esta Ciudad, el que se destinaría para uso de oficinas comerciales o actividad inmobiliaria, asimismo que se omitió pactar lugar de cumplimiento de las obligaciones contraídas; pese a lo anterior no beneficia al oferente pues aún cuando haya reconocido la actora que se omitió pactar lugar de pago, ello no es obstáculo para determinar que el demandado incurrió en mora al haber conocido el domicilio donde podía hacerse su pago, según se verá más adelante.-

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

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes en fecha catorce de diciembre de dos mil quince, que consta de la foja seis a la nueve de los autos, y respecto al cual la parte demandada en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la actora ***** , quien en audiencia de fecha dieciséis de mayo del año en curso, reconoció el contenido y firma del citado documento, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que el día catorce de diciembre de dos mil quince, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en Calle ***** número ***** , Colonia ***** de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo; sin que beneficie al demandado para demostrar que además del depósito que se refiere en la cláusula cuarta de dicho contrato, se haya hecho el pago del importe de un mes por adelantado, dado que de dicha cláusula se refiere que el depósito pagado por el arrendatario equivale al importe de un mes de renta y no son dos conceptos distintos.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que beneficia únicamente a la actora, dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes mencionados y por lo precisado en los

mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuese en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL la cual es favorable a ambas partes; a la actora le beneficia esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si la accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto las que se dicen no cubiertas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicable además el siguiente criterio de jurisprudencia:

“ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.”.- Tesis: 113, Apéndice de 1995, Quinta Época, 392240, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 76,

Jurisprudencia (Civil); asimismo le beneficia la presunción que se deriva del criterio jurisprudencial con el rubro "CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO, que se aplica de manera análoga, pues si el contrato fue celebrado el catorce de diciembre de dos mil quince y se refiere como fecha de incumplimiento en su pago el mes de mayo de dos mil diecisiete, es claro que en ese periodo el demandado realizó pagos de las pensiones rentísticas generadas, que por lo tanto aún cuando se haya omitido pactar en el contrato basal lugar de pago, el demandado tenía pleno conocimiento de donde podía realizar el cumplimiento de dicha obligación, más aún que la parte actora tiene su domicilio ubicado en ***** número ***** de la Colonia ***** de esta ciudad y el domicilio arrendado está ubicado en ***** número ***** Colonia ***** , es decir el inmueble arrendado se encuentra en la planta baja de donde vive la actora; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que al demandado se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , la cual no fue desahogada toda vez que su oferente se desistió de la misma, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciocho.

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado no acreditó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

El demandado opuso como excepción la de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA**, la cual fue analizada y resuelta improcedente en el tercer considerando de esta resolución.-

En relación a la excepción de **IMPROCEDENCIA DE INCUMPLIMIENTO EN EL CONTRATO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO**, que hace consistir en que previo a interponer el juicio que nos ocupa, se debió realizar una interpelación judicial para que se le requiriera el cumplimiento del contrato de arrendamiento, pues en este último no se fijó lugar de pago de las rentas pactadas así como para que se notificara la rescisión del contrato por plazo cumplido y al no haber ocurrido así, la acción que se promueve es improcedente; excepción que esta autoridad declara como **improcedente**, toda vez que si bien es cierto en el contrato basal no se estableció lugar de pago de las pensiones rentísticas, por lo que debería atenderse a lo previsto por el artículo 193 del Código Civil del Estado, el cual señala que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley por lo que la parte actora en términos de dicho artículo tenía que

requirir al demandado por el pago de las rentas; pese a lo anterior el citado artículo no es aplicable al caso que nos ocupa, pues con las pruebas que fueron aportadas al juicio quedó plenamente demostrado que el demandado tenía conocimiento del lugar donde podía realizar el pago de las rentas a que se obligó en el basal, pues si este último se celebró el día catorce de diciembre de dos mil quince se señala como fecha de incumplimiento del mes de mayo de dos mil diecisiete, lleva a establecer que en ese periodo el demandado sí realizó el pago de rentas y que por tanto la omisión del lugar de pago en el contrato fundatorio no fue obstáculo para su cumplimiento, razón por la cual debió de continuar haciendo el pago en dicho lugar, más aún que el domicilio arrendado se encuentra en la planta baja del lugar en donde vive la actora. En cuanto a su argumento de que debió notificársele la rescisión del contrato por plazo cumplido, también resulta improcedente, pues ambas partes reconocen que luego de la vigencia del contrato fundatorio, el demandado siguió haciendo uso del citado inmueble y por lo tanto se volvió por tiempo indeterminado según lo previsto por el artículo 2358 del Código Civil del Estado y si bien el artículo 2349 del citado ordenamiento legal dispone que los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado podrán concluir a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso dado por escrito a la otra parte con quince días de anticipación, sin embargo, la acción ejercitada es la de rescisión por la falta de pago de rentas prevista en el artículo 2360 fracción I del mismo ordenamiento legal

y no la de terminación, cuyos elementos de procedencia son totalmente distintos, por lo que no se exige a la parte actora el aviso que refiere el demandado, razón por la cual resulta improcedente la excepción que nos ocupa, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio, aplicado de manera análoga: **“CONTRATO DE COMPRAVENTA. RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; en consecuencia, si el deudor en la compraventa a plazos aduce que no cumplió con el pago porque no se señaló en el básico domicilio para tal efecto y que tampoco se le requirió de manera previa para ello, esta circunstancia no evita la rescisión del contrato, dado que la interpelación a que se refiere el diverso artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal es un requisito indispensable sólo cuando no se pacta la fecha en que debe tener lugar el cumplimiento de la obligación, pero si la misma se ha establecido fehacientemente en el fundatorio y el obligado inclusive hizo diversos pagos en una cuenta bancaria del vendedor y después dejó de pagar, no obstante la ausencia en el pacto del señalamiento del lugar de pago, procede su rescisión, y ello es así, por existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y por su omisión se da la causal de rescisión al configurarse la segunda hipótesis de excepción a la regla general, que estatuye el mencionado artículo 2082 del código sustantivo en comento, referente a las

circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.”.- **Tesis: I.6o.C.253 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 186633, 1 de 1, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVI, Julio de 2002, Pág. 1272, Tesis Aislada (Civil),**

En relación a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, consistente en que no incurrió en mora pues en la cláusula cuatro se estableció que se pagó una renta adelantada y un depósito que en total suman SEIS MIL PESOS; esta autoridad la declara **improcedente** toda vez que en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción no se estableció la situación que refiere el demandado, toda vez que se asentó que se hacía el pago de un depósito equivalente a un mes de renta y no así conceptos distintos, es decir, un mes de renta adelantado y un depósito equivalente a un mes de renta, pues en dicha cláusula textualmente se estableció: “**EL ARRENDATARIO**, a partir de la fecha de firma de este contrato, cubrirá a **EL ARRENDADOR** por concepto de renta mensual la cantidad de \$,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 MN), más el importe de los impuestos que de conformidad con las leyes fiscales vigentes proceden en el momento de hacer cada pago, así como el importe de un mes por concepto de depósito al momento de la firma del mismo.”, más aún que no existe convenio de las partes de que el depósito sería tomado a cuenta de renta.-

Por otra parte, en cuanto a la excepción de **IMPROCEDENCIA E INEXIGIBILIDAD DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO QUE RECLAMA LA PARTE ACTORA**, consistente en que esta última en ningún momento exhibe su cédula

fiscal e impuesto al valor agregado ni existe una autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el cobro de los mismos; esta autoridad de igual forma la declara **improcedente** en virtud de que en el contrato base de la acción en la cláusula cuarta hace el traslado de dicho impuesto al arrendatario, sin embargo, pese a lo anterior, no le causa agravio alguno lo pactado en la citada cláusula, pues contrario a como lo manifiesta el demandado, el actor no reclama el pago del citado impuesto en su escrito inicial de demanda.-

Por último de su escrito de contestación de demanda se desprende que opone la excepción de **PAGO**, que hace consistir en que pagó la renta correspondiente al mes de mayo; misma que esta autoridad declara **improcedente** en virtud de que con las pruebas que fueron aportadas a la causa no se justificó que el demandado haya liquidado la pensión rentística correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete, pese a que tenía la carga de la prueba para acreditarlo, según lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimiento Civiles vigente del Estado, y contrario a ello se tuvo por confeso al demandado de las posiciones calificadas de legales, entre las cuales se le tuvo por confeso e que a partir del mes de mayo de dos mil diecisiete ha sido omiso en pagar la renta mensual pactada en el contrato base de la acción, de ahí que no justifique que haya pagado la renta de mayo de dos mil diecisiete.

En cambio, se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato

de arrendamiento y afirmar la falta de pago de rentas estipuladas en el mismo para que, de no acreditarse el pago de éstas proceda la acción de rescisión, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente de la entidad, elementos aquellos que ha justificado la parte actora y en cambio el demandado no probó el pago de las rentas que se señalan no cubiertas, aún y cuando tenía la carga de la prueba para acreditar su pago de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo anterior y tomando en cuenta que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente:

A)..- Que en el caso y términos de los artículos 2269 y 2358 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el catorce de diciembre de dos mil quince, entre la actora ***** como arrendadora y el demandado ***** como arrendatario, contrato por el cual la parte arrendadora le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en ***** número ***** , Colonia ***** de esta Ciudad y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual de TRES MIL PESOS, que sería pagada dentro de los primero diez días de cada mes, con una vigencia hasta el diecinueve de octubre de dos mil dieciséis y que posterior a este el demandado siguió ocupando el inmueble, por lo que dicho contrato se volvió por tiempo indefinido, 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; y, **B).**- Que el arrendatario no ha cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior, siendo desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete.-

En consecuencia, 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) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, 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 la arrendataria el cubrir la renta estipulada, teniendo pleno conocimiento el demandado del lugar en donde podía cubrir las mismas y que no obstante esto, dejó de cubrir las rentas desde mayo de dos mil diecisiete, por lo que al incumplir con ello se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha catorce de**

dicimbre de dos mil quince que fuera celebrado entre las partes, de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

Se condena al demandado a la **desocupación y entrega real y material del inmueble** motivo de este juicio, en buenas condiciones de uso salvo el deterioro normal por su uso y **libre de todo adeudo** por los servicios que se hayan contratado durante la estancia del demandado en dicho inmueble (de existir estos), lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia y en relación al pago de posibles daños que tuviese el bien inmueble material del juicio y que reclama en el inciso E) del escrito inicial de demanda, se remite a lo condena hecha en este párrafo toda vez que al haberse señalado que la entrega del inmueble será en las mismas condiciones en que se entregó salvo el deterioro normal del uso, comprende la prestación a que se refiere dicho inciso.-

Se condena a la demandada al **pago de las pensiones rentísticas** generadas mensualmente a partir de mayo de dos mil diecisiete y hasta que se haga la entrega del inmueble a razón de TRES MIL PESOS cada una de ellas, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

Tomando en consideración que de la cláusula CUARTA del contrato fundatorio se desprende que la parte demandada tiene en depósito con el arrendador la cantidad de TRES MIL PESOS por ello, **la parte actora deberá devolver al arrendatario la cantidad antes señalada solo en el caso de que este último pague todos**

y ca a uno de los conceptos a que ha sido condenado en esta resolución, lo que se hará previa regulación en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 2293 del Código Civil vigente en el Estado.-

En cuanto a los gastos y costas se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, si se acogieron las prestaciones de la parte actora sin que hayan resultado procedentes las excepciones opuestas por la parte demandada, se considera perdidosa a esta última y como consecuencia **se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas** que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de su contraria y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

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

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

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil promovida por la actora.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha catorce de diciembre de dos mil quince que fuera celebrado entre las partes.-

CUARTO.- Se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio, en buenas condiciones de uso salvo el deterioro normal por su uso y libre de todo adeudo por los servicios que se hayan contratado durante la estancia del demandado en dicho inmueble (de existir estos), los cuales serán regulados en ejecución de sentencia y en relación al pago de posibles daños que tuviese el bien inmueble material del juicio y que reclama en el inciso E) del escrito inicial de demanda, se remite a la condena hecha en este párrafo, por las razones indicadas en el último considerando de esta resolución.-

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de las pensiones rentísticas generadas mensualmente a partir de mayo de dos mil diecisiete y hasta que se haga la entrega del inmueble a razón de TRES MIL PESOS cada una de ellas, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Tomando en consideración que en la cláusula CUARTA del contrato fundatorio se desprende que la parte demandada tiene en depósito con el arrendador la cantidad de TRES MIL PESOS por ello, la parte actora deberá devolver al arrendatario la cantidad antes señalada solo en el caso de que este último pague todos y cada uno de los conceptos a que ha sido condenado en

esta resolución, lo que se hará previa regulación en ejecución de sentencia.-

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

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso F, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.
Doy fe.-

SECRETARÍA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho.- Conste.

L' ECGH/dspa*