

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de enero de dos mil dieciocho.-

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1323/2015** que en la vía **ÚNICA CIVIL** 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 vigente en el 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."*; 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.-** Este juzgador es competente para conocer y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgador; 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 civil de juicio único 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 sobre inmueble y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante regulada por los artículos que comprenden el título sexto del señalado ordenamiento legal.-

**IV.-** El actor \*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a).- Para que por sentencia firme y ejecutoriada, se decrete **RESCINDIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRE EN FORMA VERBAL CON EL HOY** demandado \*\*\*\*, con fecha **VEINTINUEVE DE FEBRERO DEL 2012, por falta de pago de las rentas a partir del 30 DE MAYO DEL 2012, conforme al acuerdo de voluntades entre las partes, respecto del local ubicado en \*\*\*\* QUE ES DE MI PROPIEDAD, además de que el demandado incumplió a las obligaciones asumidas conforme a los acuerdos de voluntades alcanzados entre las partes, como lo narraré en el capítulo de hechos de la presente demanda; b) Para que por sentencia firme y ejecutoriada, se le condene al demandado \*\*\*\*, a la desocupación, entrega real y material del bien inmueble ubicado en **LA CALLE \*\*\*\* QUE ES DE MI PROPIEDAD, en las condiciones de uso en que se recibió, dejando las mejoras que no puedan desprenderse de la misma sin dañarlo; c).-** Para que por sentencia firme y ejecutoriada, se le condene****

AL DEMANDADO \*\*\*\*\*, AL PAGO DE LA CANTIDAD DE 114,000.00, (CIENDO CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas del bien inmueble señalado en el inciso anterior, que le di en arrendamiento al hoy demandado, a partir del 30 de mayo del 2012 y las que se sigan venciendo hasta que haga entrega real y material del bien inmueble dado en arrendamiento a razón del \$1,500.00 mensuales.;

d).- Para que por sentencia firme, se le condene al demandado \*\*\*\*\*, a cumplir con el pago de los servicios de agua y energía eléctrica que utiliza con motivo del arrendamiento, y para el caso de que se negare a entregarlo al corriente, se le condene al pago que se adeuda ante dichas dependencias, hasta el día que se haga entrega del inmueble; e).- Para que por sentencia firme, se le condene al demandado por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, que me veo en la necesidad de promover, en virtud del incumplimiento de sus obligaciones del hoy demandado \*\*\*\*\*." Acción prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente en el Estado.-

El demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda entablada en su contra, según escrito visible en la foja cuarenta y cinco a la cuarenta y siete de los autos, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones y a los hechos en que se funda, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE DERECHO Y ACCIÓN.- 2.- OSCURIDAD Y GRAN DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA.- 3.- EXCEPCIÓN DE PAGO.- 4.- TODAS LAS QUE SE DERIVEN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA Y GRAN DEFECTO LEGAL EN LA DEMANDA** planteada por el

demandado resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, y que dicha excepción la sustenta en que el actor no es claro en los hechos al narrar la demanda, pues omite las correctas circunstancias que llevaron a la celebración del contrato aducido, pues conforme al artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone que en toda contienda judicial se expresarán los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal forma que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; excepción que esta autoridad declara **improcedente** puesto que en la demanda la parte actora si señaló los términos y condiciones en las que se celebró el contrato de arrendamiento, por tanto, la supuesta oscuridad que hace valer la parte demandada no le impidió en forma alguna dar contestación a la demanda entablada en su contra, refiriéndose a los hechos en que se sustenta la misma e incluso oponiendo excepciones de su parte, de donde resulta improcedente la excepción indicada.-

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo siguiente:  
**"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción**

**y el demandado los de sus excepciones".** En observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción planteada y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se les admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* desahogada en audiencia del trece de julio del año en curso, visible de la foja ochenta y ocho a ochenta y nueve de los autos, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles 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 el absolvente al desahogar aquéllas posiciones que por escrito y verbalmente le fueron formuladas y que previamente se calificaron de legales, únicamente aceptó como cierto que el actor es propietario del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* y del cual el absolvente tiene la posesión, cuestión que no es materia de litis puesto que en la contestación de la demandada \*\*\*\*\* reconoció que tal inmueble es propiedad del actor, además en el escrito inicial de demanda el accionante aceptó haber entregado la posesión del bien en cuestión al demandado; sin embargo, respecto al resto de las once posiciones que le fueron formuladas al demandado, éste las contestó en sentido negativo, por tanto, este medio de convicción no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

**DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al una carta compromiso se acompañó a la demanda y que consta en la foja nueve de los autos a la cual se le concede pleno valor con fundamento el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, atendiendo a la circunstancia de que proviene de las partes y no fue objetado y por el contrario se encuentra robustecido con lo actuado en el juicio según se verá más adelante; documental con la cual se acredita que día cinco de octubre de dos mil trece, \*\*\*\*\* se comprometió con el actor a desocupar y entregar limpio el bien raíz ubicado en \*\*\*\*\*, que le había estado rentando, teniendo como plazo al efecto un mes, por lo cual se acredita que la posesión del bien materia del presente juicio que tiene el demandado \*\*\*\*\*, es en virtud de la celebración de un contrato de arrendamiento que celebró con el actor y no respecto de la compraventa que afirma.-

**RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\* respecto del documento que consta en la foja nueve de los autos, en la cual el demandado **no** reconoció el contenido ni las firmas de dicho documento, pues sostuvo que ninguna de las mismas son de su puño y letra, sin embargo, tal afirmación no fue demostrada en el juicio ni fue desvirtuada con algún elemento de prueba y, por el contrario fue robustecida con la documental previamente estudiada y con los elementos aportados por la parte actora tal como se verá más adelante, con lo cual se acredita que \*\*\*\*\* tiene la posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, en virtud de un contrato de arrendamiento que celebró con el actor de este juicio, y que el cinco de octubre de dos mil trece se comprometió con el actor a desocuparlo y a

entregárselo, para lo cual se estableció el plazo de un mes.

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública número diez mil trescientos sesenta y uno volumen ciento ochenta y uno del Protocolo de la Notaria Pública número 24 de los del Estado agregado al sumario de la foja seis a la ocho de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se trata de copias de un instrumento notarial expedido por fedatario público, con la cual se acredita que el actor \*\*\*\*\* adquirió la propiedad del bien inmueble materia de este juicio el ocho de junio de dos mil uno, por lo que este medio de convicción favorece a la parte actora, puesto que el demandado sostiene que ostenta el bien inmueble materia de litis en virtud de un contrato de compraventa que celebró con el actor el primero de enero de dos mil uno, y con la documental de marras se advierte que a esa fecha aun el actor no adquiriría la propiedad de dicho raíz, por lo que es inverosímil que haya enajenado un bien que no era de su propiedad.-

**TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia celebrada el trece de julio del año en curso, visible de la foja ochenta y nueve vuelta a la noventa y uno vuelta de los autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, puesto que dichas testigos coinciden en señalar que las partes celebraron el contrato de arrendamiento que refiere la parte actora en su escrito de demanda, ya que además las

mismas estuvieron presentes al momento de su celebración, con lo cual se robustece lo afirmado por la parte actora y se acredita la celebración del contrato de arrendamiento en los términos que señala la misma, del mismo modo, ambos atestes coincidieron que el demandado adeuda las rentas de dicho bien desde mayo de dos mil doce.

**PERICIAL GRAFOSCÓPICA** que se desahogó con el solo dictamen del perito nombrado por la parte actora y al cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y en el que se concluyó por el perito \*\*\*\*\* que la firma plasmada en la carta compromiso del cinco de octubre de dos mil trece anexa al escrito inicial de demanda, atribuida al demandado \*\*\*\*\*, si procede de su puño y letra, con lo cual se robustece las pruebas antes estudiadas en relación con la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes de este juicio, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, además que el demandado \*\*\*\*\* el cinco de octubre de dos mil trece se obligó con el actor a desocupar en el plazo de un mes dicho inmueble; prueba que resulta adversa al demandado puesto que con la misma se prueba que la posesión que tiene sobre dicho inmueble la ostenta en virtud del contrato de arrendamiento que celebró con el actor y no por el contrato de compraventa que sostiene dicho demandado.

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa 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 fuere en obvio de espacio y tiempo, beneficiándole

a la parte actora, pues quedan acreditados los hechos en que se funda la acción ejercitada y con ellos la existencia del contrato basal y su incumplimiento por parte del demandado.-

**PRESUNCIONAL** la cual es favorable a la actora y esencialmente el hecho de que probó la celebración del contrato base de la acción y las condiciones en que fue pactado el mismo y por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó, presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, prueba que no favorece a la parte demandada dado que **no** fue desahogada por causas imputables a su oferente, pues no obstante si exhibió el pliego de posiciones con la anticipación debida, las mismas estaban articuladas por persona que carecía de facultades al efecto, como consta en audiencia del trece de julio del año en curso, visible en la foja noventa y dos de los autos.

**TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia del trece de julio del año en curso, visible de la foja noventa y dos a la noventa y cuatro de los autos, a la cual **no** se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues la testigo \*\*\*\*\* sostuvo que en enero de dos mil seis presencié la celebración de un contrato de compraventa entre las partes del presente juicio respecto del inmueble materia del mismo, y por lo

cual conoció las condiciones y términos en los que se pactó dicho contrato; por su parte el testigo \*\*\*\*\*, si bien coincidió que en el dos mil seis las partes celebraron un contrato, en el que el demandado supuestamente le entregó al actor ciento ochenta mil pesos y se obligó a realizar más pagos parciales, éste último no especifico la naturaleza del contrato, ni cual fue el precio que pactaron, e incluso en la pregunta sexta en la que se le cuestionó de "si sabía si el señor \*\*\*\*\* se ha apersonado en el domicilio del señor \*\*\*\*\* para pedir el resto del dinero que pactaron de la venta del inmueble", sin que dicho testigo haya sostenido que el contrato que aludió se trataba de una compraventa, éste respondió "no lo sé, yo me alejé de ahí y ya no supe", por lo cual, el dicho de tales testigos no coincide con la narración de los hechos materia de la litis, pues los mismos sostuvieron que el supuesto contrato que dicen presenciaron se celebró en enero de dos mil seis, mientras que el demandado afirmó que el contrato de compraventa respecto del inmueble materia del juicio y en el cual basa sus excepciones lo celebró con el actor el veinte de enero de dos mil uno además, tampoco refirieron si presenciaron la supuesta entrega de los ciento ochenta mil pesos que aluden; por lo cual dicha prueba no favorece en modo alguno a la parte demandada, pues no acredita que la posesión que ostenta el demandado respecto del inmueble materia del juicio la haya obtenido por la compraventa del mismo, ni tampoco que el demandado le haya entregado varios pagos por ese concepto al actor, por lo que su testimonio no produce credibilidad en el ánimo este juzgador, pues no coincide con lo manifestado por el demandado en su contestación de demanda, no se le

puede dar valor probatorio a su dicho en términos del numeral ya invocado, siendo aplicable además la siguiente tesis:

Registro No. 194184, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta IX, Abril de 1999, Página: 51, Tesis: I.8o.C.26 K, Tesis Aislada, Materia(s): **"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.**", por tanto, no se le concede valor probatorio alguno.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa 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 fuere en obvio de espacio y tiempo, beneficiándole a la parte actora, pues quedan acreditados los hechos en que se funda la acción ejercitada y con ellos la existencia del contrato basal y su incumplimiento por parte del demandado y en nada beneficia al demandado pues éste no acreditó la celebración del contrato de compraventa en la que baso sus excepciones.-

**PRESUNCIONAL** la cual es favorable a la actora y esencialmente el hecho de que probó la celebración del contrato base de la acción y las condiciones en que fue pactado el mismo y por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí las ha cubierto al tener la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y no obstante esto el demandado no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, pues no reconoció la celebración del contrato de arrendamiento; asimismo, le beneficia a la actora la presunción humana en el sentido de que si el demandado afirma que no celebró el contrato de arrendamiento base de la acción pues sostuvo que lo que celebró fue una compraventa respecto del inmueble materia del juicio, ello debió acreditarlo dentro de autos; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**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 la excepción de FALTA DE ACCIÓN y DERECHO, pues afirma que nunca ha celebrado el contrato de arrendamiento cuya rescisión demanda el actor, que lo constriña para con este de modo alguno y por tanto carece de toda acción y derecho para comparecer en la vía y forma en la que ahora lo hace, además que lo celebró con el actor respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* fue una compraventa; excepción que se declara **improcedente**, pues como se ha dicho al valorar las pruebas desahogadas en el juicio no quedó demostrado la celebración del contrato de compraventa, pues al afirmar que él no celebró el contrato de arrendamiento cuya rescisión se le demanda y que lo que celebró fue una compraventa respecto de tal bien, tenía la carga de la prueba para acreditarlo de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado sin que lo haya hecho, pues no solo no demostró no haber celebrado el contrato base sino tampoco demostró el contrato de compraventa base de sus excepciones, por lo cual le asiste derecho al actor para reclamar su rescisión al demostrar su celebración así como su incumplimiento por la parte demandada, de conformidad con el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente en el Estado.

En cuando a la EXCEPCIÓN DE PAGO, el demandado la sustenta en que entregó al actor trescientos ochenta mil pesos al momento de la celebración del contrato base de la acción, excepción que es infundada pues con las pruebas valoradas en esta resolución el actor no acreditó la

entrega de dicha cantidad, y dado que de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tenía la carga de la prueba, y atendiendo a que únicamente se desahogó la testimonial que ofreció a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, con la cual no acreditó la entrega de dicha cantidad de dinero, resulta infundada dicha defensa.

En cuanto a las excepciones que hace consistir en las que se deriven de este procedimiento, y atendiendo a que de las ya estudiadas no se deriva alguna otra a la que se tenga que entrar a su estudio por parte de esta autoridad.-

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 por lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente en 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 por 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 en el Estado, 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.".- Consultable en el registro número 392,240 del IUS2004 disco 2.-

En cambio 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 en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el veintinueve de febrero de dos mil doce, entre el actor \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual de MIL QUINIENTOS PESOS, los cuales serían pagados mensualmente los días treinta de cada mes en el propio domicilio arrendado, con una vigencia un año y que posterior a este el demandado siguió habitando 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 en el Estado; y, **B).**- Que el arrendatario no ha cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a

partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil doce, no obstante de que se obligó a realizar esto en el domicilio arrendado y la actora lo ha requerido para su cumplimiento.-

**VII.-** 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) de este apartado, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código antes invocado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego, si al celebrar el contrato se establece como obligación del arrendatario el cubrir la renta estipulada en el domicilio del arrendatario y que no obstante los requerimientos hechos por la actora, dejó de cubrir las mismas desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil doce y hasta la fecha en que se le demandó, siendo el veintitrés de septiembre de dos mil quince, 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, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción 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 las

condiciones en que se recibió, libre de todo adeudo por consumo de energía eléctrica y agua potable, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente en el Estado y que se hayan generado hasta la desocupación del inmueble, con fundamento en el artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

De igual forma, se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil doce y las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble por las razones que han quedado asentadas en el párrafo anterior, a razón de MIL QUINIENTOS PESOS mensuales cada una de ellas, lo anterior de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300, 2323 y 2358 del Código Civil vigente en el Estado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.-

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente en la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedora la parte demandada, ésta debe cubrir a la actora los gastos y costas del juicio, por tanto, se condena al demandado al pago de dicha prestación 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 en el Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III,

83, 84, 85, 107 fracción V reformado, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Este juzgador es competente para conocer del presente juicio.-

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

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

**CUARTO.-** Se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio en las condiciones en que se recibió, libre de todo adeudo por consumo de energía eléctrica y agua potable y que se hayan generado hasta la desocupación del inmueble, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil doce y las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble a razón de MIL QUINIENTOS PESOS mensuales cada una de ellas, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor de la actora, que se originen con motivo del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

**SÉPTIMO.-** Para los efectos que se especifican en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la

Información Pública del Estado, se hará pública la presente resolución incluyendo sus nombres y demás datos personales salvo que en el plazo de tres días siguientes a la notificación de este fallo manifiesten por escrito su oposición que tenga como finalidad la protección de derechos familiares, de terceros, del honor y de las buenas costumbres, en términos del artículo antes citado.-

**OCTAVO.** - Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í**, 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.-

**SECRETARIO**

**JUEZ**

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

L'KACR/alma