

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra

aplicación al caso dado que se ejercita la acción de terminación de contrato de arrendamiento respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó la competencia de esta autoridad de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece límite especial alguno por cuanto a la acción de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"1.- La declaración de que ha terminado por el transcurso natural del tiempo, contrato de arrendamiento para uso habitacional que celebré por escrito el día dieciséis de noviembre del dos mil dieciséis y con vencimiento del quince de mayo del dos mil diecisiete, entre el suscrito \*\*\*\*\* en mi calidad de arrendador y el C. \*\*\*\*\* en mi calidad de arrendatario o inquilino respecto del bien inmueble que se identifica como la casa marcada con el numero \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad; 2.-** Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega material del inmueble destinado a **CASA HABITACION** que se ubica en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\*

de esta Ciudad; **3.-** El pago de las pensiones rentísticas subsecuentes a razón de **\$1,300.00 (UN MIL TRESCIENTOS PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, mensuales. Más las que se generen hasta la desocupación y entrega material al suscrito del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé posesión judicial del mismo; **4.-** El pago de todo lo adeudado a lo que se obligo el arrendatario en la clausula sexta del contrato de arrendamiento fungitorio de la acción; **5.-** El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio conforme a lo estipulado en la clausula decima del referido contrato de arrendamiento; **6.-** El pago de los intereses moratorios mensuales sobre cada pensión rentística y su incremento, calculados al tipo que determina el Código Civil para el Estado de Aguascalientes.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** LA DE FALTA DE ACCIÓN; **2.-** LA DE FALSEDAD; **3.-** LA DE OSCURIDAD; **4.-** LA DE PAGO; y **5.-** TODAS Y CADA UNA DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE DERIVEN DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

El demandado \*\*\*\*\* reconviene a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- Por el pago del adeudo de luz mercurial que me vi en la necesidad de erogar a fin de poder habitar dicho bien inmueble que seria a cuenta de renta caso que no ha sucedido por lo que le reclamo

de la cantidad de \$629.00 (SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) lo cual se puede comprobar con el recibo de luz que exhibió por la cantidad de \$329.00 (TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y realice un pago posterior del depósito por la cantidad de \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); B).- Por el pago de conexiones de instalación de suministro de gas e instalación eléctrica que me vi en la necesidad de erogar a fin de poder habitar dicho inmueble y que sería a cuenta de renta caso que no ha sucedido por lo que le reclamo de la cantidad de \$1,225.00 (MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) el cual se puede comprobar con la nota de Remisión que exhibo en este momento; C).- Por el pago chapas para puerta e instalación por lo que le reclamo la cantidad de \$340.00 (TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); D).- Por el pago de daños y perjuicios ocasionados por el demandado reconvencionista ya que desde la fecha en que me rento dicho bien inmueble he tenido un sinnúmero de dificultades que afrontar por el mal estado de la vivienda y que ha repercutido en tiempo dinero y esfuerzo por parte del suscrito que si de alguna manera se tuviera que cuantificar alcanzaría una gran cantidad de dinero que he erogado que ha actuado con su evidente negligencia de reparar dicho bien inmueble, daños y perjuicios que hare valer en su momento procesal oportuno, ya que si bien es cierto para poder rentar un bien inmueble este deberá contar con las condiciones mínimas para poder habitar una familia, y que exhibiré con las fotografías que presentare al momento de ofrecer las pruebas, cabe aclarar que dicho bien inmueble al momento de entregármela para su uso como casa habitación, esta había sido vandalizada por lo que no contaba con lo mínimo indispensable para ser rentada ya que contaba

con varios meses de no ser habitada; E).- Por el pago de honorarios del suscrito al realizar dichas reparaciones que ascienden a la cantidad de \$2500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) F).- Por el pago de todos los gastos, costas y honorarios que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio de acuerdo al artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que por motivo del demandado reconvencionista.". Acción prevista en los artículos 2283 fracciones I y V, 2284 Y 2294 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado en la reconvención \*\*\*\*\* da contestación a la reconvención y opone controversia por cuanto a las prestaciones reclamadas y hechos en que se sustenta, invocando como excepción de su parte la de FALTA DE ACCIÓN.

V.- Toda vez que de las excepciones planteadas por el demandado \*\*\*\*\*, la de **oscuridad en la demanda** resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, dado que el demandado \*\*\*\*\* la sustenta únicamente en el argumento de que su contraria falsea y pretende ocultar situaciones, al afirmar que es su parte quien ha incumplido con la obligación pactada sin mencionar lugar, tiempo y circunstancias, lo que lo deja en estado de indefensión; excepción que es **improcedente** pues del análisis del escrito

de demanda que da origen a este asunto, se observa que el actor cumplió con los requisitos exigidos por el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, esencialmente con aquellos a que se refieren las fracciones IV y V de dicho dispositivo de precisar las prestaciones reclamadas y mencionar los hechos en que se sustentan, por lo que el excepcionante conoce que es lo que se reclama y la causa que genera aquello, por ende no genera estado de indefensión alguno a su parte, además de advertir que el accionante en el principal si indica en su demanda la fecha en que se celebro el Contrato mencionado como base de su acción, la temporalidad del mismo y que a la fecha de presentación de su demanda ya había concluido el plazo estipulado. Todo lo anterior da sustento para declarar improcedente la excepción mencionada.

VI.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto las partes exponen en su demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas, más 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:

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Contrato de Arrendamiento de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, visible de la foja siete a ocho de autos, al cual se le concede alcance probatorio pleno, de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento que proviene de las partes y que no fue objetado por la parte demandada y

además se encuentra robustecido con la confesión expresa que hizo el demandado \*\*\*\*\* al dar contestación a la demanda instada en su contra y en la reconvención que presentó en contra del actor, en las cuales reconoció que la posesión que tiene respecto del inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, la ostenta porque \*\*\*\*\* se la entregó en virtud del contrato de arrendamiento que celebraron, y si bien sostiene que se trata de un contrato de arrendamiento previo al contrato base de la acción, lo cierto es que no acreditó su dicho, por lo que se presume que el contrato de arrendamiento que refiere celebró con el actor, es el contrato que ahora se analiza; documental con la cual se acredita que en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y de la otra parte \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulando como renta mensual la cantidad de mil trescientos pesos, pagaderos los días quince de cada mes en el domicilio del arrendado, sujeto también dicho contrato a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

Las pruebas ofrecidas y admitidas a la parte demandada se valoran de la siguiente manera:

**DOCUMENTA PRIVADA**, consistente en las **IMPRESIONES FOTOGRAFÍCAS**, que constan de la foja cuarenta y uno a la cuarenta y cinco de los autos, a las cuales no se les concede valor probatorio alguno, de conformidad con el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles

vigente en el Estado, puesto que no contienen la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que correspondan a lo presentado en ellas, para que constituyan prueba plena.

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a la parte actora, dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba que han sido valorados anteriormente y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; además el reconocimiento que hizo el demandado \*\*\*\*\* en el hecho uno de su contestación de demanda y en los hechos de su demanda reconvenzional, dónde reconoce que la posesión que tiene del inmueble Calle \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad es porque celebró un contrato de arrendamiento con el actor y si bien refiere que este es previo al contrato base de la acción, no ofreció ni se le admitieron medio de convicción alguna que acredite esto.

De ambas partes la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a la parte actora, pues se advierte la presunción humana del reconocimiento que hace el demandado \*\*\*\*\* al contestar la demanda y al reconvenir, escritos en los que acepta que celebró un contrato de arrendamiento con el actor \*\*\*\*\* respecto del inmueble materia de este juicio, y si bien refiere que el contrato que celebró es anterior al exhibido por la parte actora en la demanda, lo cierto es que no probó la celebración de tal contrato, lo que hace presumir que el que afirma celebró

con el accionante es precisamente el exhibido con la demanda de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis; presuncional a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\*, y a la parte demandada la CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\*, las DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME a cargo de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD y de PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, así como la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, las cuales no fueron desahogadas en el juicio puesto que como consta en audiencia del veintiséis de enero de dos mil dieciocho (foja 59), ambas partes no asistieron a la dicha audiencia por lo que tales pruebas fueron declaradas desiertas en virtud de la falta de interés por parte de sus oferentes en su desahogo.-

**VII.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, en cuanto a la **acción de terminación del contrato de arrendamiento**, ha lugar a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado no demostró sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de **Oscuridad** en la demanda que ya fue analizada y resuelta en el considerando cuarto de esta sentencia.

El demandado opone las excepciones de FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO así como la de FALSEDAD, las que sustenta en que el actor carece de derecho para demandarle la terminación del contrato base de la acción ya que no suscribió el contrato basal, pues sostiene que si celebró un contrato pero previo al que exhibe el actor, además que el contrato fundatorio de la demanda es apócrifo, y en base a ello el actor pretende aprovecharse con dolo y mala fe a sabiendas que nunca se celebró el contrato que refiere; excepciones que se proceden a estudiar en conjunto puesto que el demandado las hace valer en un mismo sentido y las cuales se declara **improcedente**, toda vez que el demandado no ofreció ni se le admitieron medio de convicción alguna que demuestre la existencia de un contrato previo al exhibido con la demanda, como tampoco que el demandado no haya participado en la suscripción del documento base de la acción y además, tampoco demostró la falsedad con la que dice se está conduciendo el actor, de ahí que de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual dispone que el demandado tiene el deber de probar sus excepciones, cosa que no hizo, resultan improcedentes las excepciones en estudio.-

El demandado opone las excepciones de PAGO argumentando que ha cumplido con lo pactado verbalmente, ya que no existe contrato de por medio; excepción que de igual manera resulta improcedente puesto que el demandado no acreditó el supuesto convenio verbal que sostuvo con la

actora, y como se dijo al momento de analizar la excepción que antecede tampoco acredito con medio de convicción alguna que la firma que estampó en el contrato base de la acción no sea de su puño y letra, de ahí que deviene infundada su excepción.

Finalmente, en cuanto a la excepción que hacen valer el demandado referente a LAS QUE SE DERIVEN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA, la misma se declara improcedente, pues del escrito de contestación de demanda no se advierte ninguna otra excepción que las estudiadas previamente.

Ahora bien, se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento, para que una vez concluido el término estipulado en el contrato y manifestada su oposición para continuar con el mismo, en el caso de que el arrendador continuara en uso del inmueble, proceda la terminación del contrato, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2358 del Código Civil vigente en la entidad aplicado este último a contrario sensu y en el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**.- Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato escrito de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, entre \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y el arrendatario se obligó a

cubrir por ello una renta mensual de MIL TRESCIENTOS PESOS, los cuales serían pagaderos los días quince de cada mes, en el domicilio del arrendamiento y se estipuló que el plazo de duración de dicho contrato sería de seis meses, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B).**- Que el arrendador se opuso a que continuara el arrendamiento y que el demandado siguiera haciendo uso del inmueble arrendado, ello se afirma en razón de que el contrato basal venció el día dieciséis de mayo de dos mil diecisiete y en fecha *diecisiete de mayo del mismo año*, el actor promovió este juicio a efecto de dar por terminado el contrato de arrendamiento por haberse cumplido el plazo de seis meses estipulado en el mismo, por tanto, se demostró que existió oposición del arrendador de que el arrendatario siguiera ocupando el inmueble arrendado fuera de la vigencia establecida en el basal y que este juicio fue promovido dentro del día siguiente a la terminación del contrato basal, por tanto, no operó la tácita reconducción; y, **C).**- Que el arrendatario siguió ocupando dicho inmueble pese a la oposición del arrendador.-

En consecuencia, se declara que se asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este considerando, 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 que el contrato duraría tan solo seis meses y además se acreditó que éste ya ha vencido sin que existiera un nuevo contrato y además hubo oposición del arrendador para que continuara el mismo y que no obstante esto, sigue ocupando el inmueble, nos encontramos en la hipótesis normativa que se contempla en el artículo 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado, pues el contrato de arrendamiento termina el día fijado para ello pero que deben seguirse pagando los servicios generados por su uso, por tanto, se **declara terminado el contrato de arrendamiento** celebrado en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis y que se exhibió como base de la acción de conformidad con el artículo 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-

Por ello, 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, así como al **corriente en el pago de adeudos** por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y cualquiera contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, los que serán regulados en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente en el Estado.-

Igualmente, se condena a \*\*\*\*\* al pago de las rentas desde el mes de junio de dos mil diecisiete hasta la desocupación del inmueble materia de este juicio; obligaciones que se cuantificaran en ejecución de sentencia cada una a razón de tres mil trescientos pesos.

En términos de los artículos 1975 y 2266 del Código Civil del Estado, **se condena al demandado al pago de intereses legales a razón del nueve por ciento anual, respecto de la cantidad que resulte como rentas a que ha sido condenado el demandado desde que incurrió en mora hasta el pago total del adeudo**, pues el primer artículo de referencia dispone que el que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios, que en el caso que no ocupen se traducen en el pago de intereses legales en los términos condenados en líneas anteriores, los que serán regulados en ejecución de sentencia, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: **'ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENACION A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL)**. Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo a contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la

condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.". **Tesis: 1a./J. 14/2009, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 167574, Primera Sala, Tomo XXIX, Abril de 2009, Pág. 82, Jurisprudencia (Civil).**-

VIII.- En cuanto a la **acción de pago de los servicios erogados para habitar el inmueble motivo de arrendamiento y de daños y perjuicios** ejercitada en **RECONVENCIÓN** por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y en mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte accionante no probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado si acreditó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

Del escrito de contestación de demanda se desprende que el demandado en la reconvención opone como excepción la de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, sustentada en que en ningún momento se ha dado conducta alguna de su parte que traiga como consecuencia la procedencia de las prestaciones solicitadas, puesto que los gastos que el actor reconvencionista dice que erogo fue para acondicionar la vivienda para poder habitarla pues así lo pactaron, por lo cual éste no pago nada por concepto de renta, por lo que

si se puede que sufrió daños y perjuicios por la falta de impermeabilización y humedades en el citado inmueble es porque omitió hacer las mejoras, además que el que le salgan ratas por las coladeras tampoco es atribuible a su parte, porque ello el actor reconvencionista podía prevenirlo con tapar las coladeras; excepción que esta autoridad declara procedente en razón a lo dispuesto por los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1979:** "Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación." -

**Artículo 1980:** "Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación." -

**Artículo 2283:** "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido... si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;... v. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento;" -

**Artículo 2294:** "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas" -

De los artículos antes transcritos se desprende

que el arrendador tiene la obligación de entregar el bien inmueble arrendado en condiciones de uso, salvo pacto en contrario, y que pagará daños y perjuicios por vicios ocultos o defectos anteriores al arrendamiento, además que corresponde al arrendador pagar las mejoras por el arrendamiento si autorizo hacerlas y pagar por ellos.-

En el caso que nos ocupa, el actor reconvencionista al momento de dar contestación a la demanda en el punto uno de hechos (foja 16) reconoció que en fecha diez de septiembre de dos mil quince pacto con \*\*\*\*\* que se pagaría los servicios de agua potable y agua del inmueble en cuestión, y que \*\*\*\*\* se obligo a hacer las mejoras del inmueble cosa que no hizo, confesional que de conformidad con el artículo 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, prueba plenamente en su contra, por lo que acredita que tales gastos que hoy reclaman por cuenta de energía eléctrica y agua potable correrían por cuenta del actor reconvencionista \*\*\*\*\* y no como hoy reclama, además en cuanto a los daños y perjuicios que dice le ocasionó el mal estado del inmueble, al no haber especificado su monto, el actor debió acreditar la causa en la que descansa su petición, siendo que el actor referido no acreditó sus afirmaciones, en el sentido de las enfermedades que le ocasionó la supuesta humedad en las paredes, los gastos médicos, el daño en los muebles y en la ropa, la pérdida de su empleo en virtud de los daños en la vivienda; mas al respecto tenía que demostrar lo siguiente: 1.- Que pactó con \*\*\*\*\* que las mejoras del inmueble correrían a cargo de éste; 2.- Que derivado del mal estado en el inmueble le ocasionó enfermedades que originaron gastos

médicos, daño en ropa y muebles, así como la pérdida de su empleo. Por tanto, al no demostrar lo anterior no justificó la causa en la que descansa su petición y como consecuencia de ello no se cuenta con las bases necesarias para en su caso poder regular lo pedido en ejecución de sentencia, lo que hace procedente la excepción en comento y es aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **"CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE.** Sobre el particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesoria; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y 3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la

formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.”.-

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. AMPARO DIRECTO 1463/2003. Hilda Yolanda Cervantes Galicia y otro. 20 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Israel Flores Rodríguez. Amparo directo 551/2005. Jorge Luis Almaral Mendivil. 20 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo. Amparo directo 552/2005. Quálitas Compañía de Seguros, S.A. de C.V. 20 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo. Amparo directo 257/2007. Roberto de Uslar de la Peña y otro. 11 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo. Amparo directo 418/2007. Llantera Panamericana, S.A. de C.V. 6 de septiembre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas. Ejecutorias AMPARO DIRECTO 1463/2003.*

**Resi: I.3o.C. J/44 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 170821, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Diciembre de 2007, Pág. 1437, Jurisprudencia (Civil).-**

Consecuentemente **no resulta procedente la acción de pago de gastos, daños y perjuicios ejercitada en reconvención y se absuelve al demandado \*\*\*\*\*** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por el actor en reconvención en su escrito correspondiente.-

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 perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedor el demandado \*\*\*\*\* por no haber sido procedente la acción ejercitada en reconvención y además en el principal de acogieron las pretensiones de su contraria, en consecuencia, se condena al demandado antes referido 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 del Estado.-

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

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil

promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y el demandado no acreditó sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis y que se exhibió como base de la acción.-

**QUINTO.-** 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, así como al **corriente en el pago de adeudos** por concepto de consumo de energía eléctrica, agua potable y cualquiera contratado, que se haya generado en el periodo que lo haya usado, así como al pago de rentas a partir del mes de junio de dos mil diecisiete a razón de MIL TRESCIENTOS PESOS MENSUALES y hasta la total desocupación del inmueble, así como al interés legal sobre las mismas, las cuales se regularan en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** En cuanto a la **acción de pago de gastos, daños y perjuicios** ejercitada en **RECONVENCIÓN** por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la parte accionante no probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado si acreditó sus excepciones.-

**SÉPTIMO.-** No resulta procedente la acción reconvenzional y se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por el actor en la reconvencción.-

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

**NOVENO.-** 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 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 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.-

**DÉCIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

**A S Í,** lo sentenció y firman el Juez Segundo Civil del Estado, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza.- Doy fe.-

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho. Conste.