

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de junio 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, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del 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 en análisis, pues si bien la actora en su demanda menciona que ejercita la acción de rescisión y terminación, la acción que se desprende se está ejercitando es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, acción que se desprende en virtud de que la actora sostiene que el demandado ha dejado de pagar las rentas convenidas, ello con fundamento en el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; 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 sobre un 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.-

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido y terminado el Contrato de Arrendamiento que celebros la*

suscribió como Arrendadora con el C. ***** en su carácter de Arrendatario, respecto al inmueble ubicado en calle ***** número ***** esquina con calle ***** de la colonia ***** de esta ciudad; b).- Para que como consecuencia de lo anterior se condene al demandado hacerme entrega del inmueble real y materialmente desocupado; c) Para que se condene al demandado a pagarme las rentas vencidas correspondientes a los meses de Febrero a Junio del año en curso y las que se continúen venciendo durante el procedimiento a razón de \$2,200.00 (DOS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales; d) Para que se condene al demandado a pagarme el 10% de interés sobre el monto de las rentas adeudadas y que continúen venciéndose hasta la solución del presente juicio; e) Para que se condene al demandado a entregarme el inmueble objeto del arrendamiento libre de adeudos por concepto de consumo de agua y energía eléctrica; f) para que se condene al demandado a pagarme los gastos y costas que el presente juicio origine y que por su culpa me veo en la necesidad de promover.”.-

Acción prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado -

El demandado ***** , dio contestación a la demanda interpuesta 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.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- LA DERIVADA DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 92 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL ESTADO, EN EL SENTIDO DE QUE NO SE LE ACEPTEN OTROS DOCUMENTOS QUE LOS FUNDATORIOS DE SU ACCIÓN 3.- PLUS PETITIO.- 4.- 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 de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, mas para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha uno de junio del año en curso, 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 tres de enero del año dos mil dieciséis, realizó contrato verbal de arrendamiento con la actora, respecto a la finca marcada con el número ***** , de la calle ***** esquina con calle ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad, por el término de un año, venciendo el día tres de enero de dos mil diecisiete, que las rentas deberían pagarse los primeros tres días de cada mes, que se convino en dicho contrato que sería motivo de rescisión el incumplimiento de falta de pago completo y oportuno de una mensualidad, que ha incumplido en el pago de las rentas convenidas en el contrato de arrendamiento ya referido, que se ha negado a desocupar y entregar real y materialmente la finca motivo del arrendamiento y que en repetidas ocasiones se le ha requerido por el pago de

las cantidades adeudadas por concepto de rentas. 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 -

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables a ambas partes; a la parte actora la confesión expresa que hace el demandado al hecho uno de la demanda, refiriendo que sí se elaboró un contrato de arrendamiento con la parte actora, aún cuando haya referido de manera escrita; asimismo, se desprende que el demandado realizó diversas consignaciones en relación al contrato de arrendamiento que es materia de este juicio, es decir, el ubicado en la calle *****, número *****, esquina con calle ***** de la Colonia ***** de esta ciudad, por las cantidades, conceptos y fechas que se describen en el cuadro que a continuación se inserta:

FOJA	ORDEN DE PAGO	CANTIDAD	CONCEPTO	FECHA DE DEPÓSITO
46	217056	\$2,200	Renta julio 2017	29-Ago-2017
55	218057	2,200	Renta septiembre 2017	5-Oct-2017
61	218643	2,200	Renta octubre 2017	01-Nov-2017
66	219442	2,200	Renta noviembre 2017	17-Nov-2017
69	220197	2,200	Renta diciembre 2017	14-Dic-2017
74	220727	2,200	Renta enero 2018	16-Ene-18
87	221874	2,200	Renta febrero 2018	05-Mar-18
93	222586	2,200	Renta marzo 2018	15-Mar-18
98	224112	2,200	Renta abril 2018	02-May-18

04	224683	2,200	Renta mayo 2018	16-May-18
----	--------	-------	-----------------	-----------

Asimismo de las fojas ochenta y uno y noventa y seis se desprende que la actora solicitó la entrega de las órdenes de pago que fueron consignadas ante este Juzgado exhibidas, siendo las primeras ocho órdenes de pago que se ilustran en el cuadro anteriormente inserto, las cuales ya han sido entregadas según se desprende el oficio agregado a foja ochenta y cinco y de la razón visible a foja ciento tres de autos, sin embargo, no pueden aplicarse a los conceptos por los cuales fueron exhibidos, ello en virtud de que existen pensiones rentísticas anteriores que se encuentran vencidas y no han sido liquidadas, por ende deben ser aplicadas por orden de vencimiento a las pensiones rentísticas adeudadas, lo anterior conforme a lo previsto por el artículo 1964 del Código Civil vigente del Estado.-

De igual forma el demandado anexó su escrito de contestación de demanda diversos documentos que no fueron ofrecidos por el mismo como pruebas dentro del término para ello concedido, sin embargo, al haberlas anexado a su escrito de contestación de demanda, es clara su voluntad de que con tal carácter sean tomadas en consideración por parte de esta autoridad, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia:

“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece

que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- *Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil).*- Razón por la cual se procede a su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en un contrato de arrendamiento que aparece celebrado entre las partes de este juicio y que es visible de la foja quince a diecisiete de autos, al cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado en términos legales; pese a lo anterior no beneficia al demandado para demostrar que en fechas anteriores al contrato de arrendamiento verbal que es base de esta acción, se hubieran celebrado por escrito otros contratos de arrendamiento en relación al inmueble materia de este juicio, toda vez que el contrato que exhibe lo fue en relación al inmueble ubicado en la calle ***** número ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad, mientras que el inmueble de este juicio es en la misma calle y fraccionamiento pero con el número de cientos veinticuatro.-

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copia certificada del expediente ***** tramitado ante el Juzgado ***** de lo Civil del Estado, relativo a las diligencias de consignación promovidas por ***** en contra de ***** , prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin

embargo, la misma no le beneficia a la parte oferente, pues aún cuando se desprenda que se hicieron las consignaciones en las fechas, cantidades y número de billetes de depósito que se especifican en el cuadro que a continuación se inserta, tales consignaciones el demandado ***** las realizó en relación a un inmueble distinto al que es materia de este juicio, puesto que este último es el ubicado en calle ***** número ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad y las consignaciones se hicieron en relación a un inmueble ubicado en la misma calle y colonia **pero marcado con el número ***** guión "*****"**, sin que de dichas copias se desprenda que la parte actora recibiera las consignaciones de referencia.

FOJA	ORDEN DE PAGO	CANTIDAD	CONCEPTO	FECHA DE DEPÓSITO
18	212697	\$2,200	Renta febrero 2017	09-Mar-17
26	213460	2,200	Renta marzo 2017	17-Mar-17
33	214331	2,200	Renta abril 2017	02-May-17
35	215007	2,200	Renta mayo 2017	16 mayo 217
40	215731	2,200	Renta junio 2017	29-Jun-17

PRESUNCIONAL la cual le es favorable a la parte actora, 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 de la demandada de cubrir las rentas a que se obligó; de igual forma beneficia al actor la presunción legal que se desprende del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la demanda debe contestarse negándola, confesándola y

oponiendo excepciones, debiendo referirse el demandado a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, asimismo que se tendrán por admitidos los hechos sobre los cuales el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, por lo tanto si el demandado al contestar la demanda no suscitó explícita controversia en relación a que el monto de la renta sería de DOS MIL DOSCIENTOS PESOS, que el contrato tendría vigencia de un año y que las pensiones rentísticas debían pagarse los primeros tres días de cada mes, en consecuencia, se tiene al demandado por admitidos tales hechos; de igual forma beneficia al actor al presunción humana que se deriva del hecho de que el demandado estuvo realizando consignaciones en este juicio en relación al inmueble materia del mismo por la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS PESOS, es por tanto que reconoce el monto de la renta del contrato basal, pues de no haber sido este el monto no hubiera consignado dicha cantidad sino una totalmente distinta, consignación que de igual forma demuestra el reconocimiento que hace el demandado de la existencia del contrato basal, ya que de no existir éste no estaría realizando las consignaciones respecto a dicho inmueble. De igual forma beneficia al actor la presunción legal que se desprende del siguiente criterio: **“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 plazo 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: 1.6o.C.253*

C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 18663., 1 de 1,

Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVI, Julio de 2002, Pág. 1272, Tesis

Aislada (Civil), por lo cual aún cuando la parte actora no

mencione domicilio en donde debían pagarse las pensiones

rentísticas, sin embargo, se toma en consideración que

si el contrato base de la acción se celebró el tres de

enero de dos mil dieciséis y se señala como fecha de

incumplimiento en el pago de pensiones desde el mes de febrero de dos mil diecisiete, es que el demandado estuvo realizando el pago de rentas por un año de lo que se observa que el mismo tenía conocimiento del lugar en dónde debía hacerse el pago de las pensiones rentísticas.- 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 no justificó que a la fecha en que se le demandó se encontrara al corriente en el pago de tales rentas; prueba la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo señalado por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la actora ***** se le admitió la prueba TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y *****, la cual no fue desahogada dado que su oferente se desistió de la misma según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha uno de junio del presente año -

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 demostró sus excepciones atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

En cuanto a la excepción DERIVADA DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 92 DEL CÓDIGO DE

PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL ESTADO, en el sentido de que no se le acepten otros documentos que los fundatorios de su acción, se traduce en la de Non Mutati Libelo, la cual resulta irrelevante, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir ésta y la negación que en este caso vierte el demandado no tiene otra finalidad que pedir a la autoridad no se permita al accionante agregar otros documentos que aquellos que hubieran sido exhibidos en el escrito inicial de demanda, por tanto no es una excepción, además de que la controversia está sustentada únicamente en lo manifestado por las partes en sus escritos de demanda y contestación.

De igual forma de su escrito de contestación de demanda se desprende que opone la excepción de PAGO, misma que esta autoridad declara **improcedente** en razón a lo siguiente:

La parte demandada sostiene que hizo el pago de las pensiones rentísticas que la parte actora reclama en su escrito inicial de demanda, ello mediante las consignaciones que refiere realizó dentro del juicio número ***** tramitado ante el Juzgado ***** de lo Civil de esta Capital, por lo tanto si la parte actora refiere como mes de incumplimiento el mes de febrero de dos mil diecisiete y la demanda fue presentada el día veintiséis de junio del mismo año, le correspondía al demandado demostrar haber realizado el pago de las pensiones generadas de febrero a junio de dos mil diecisiete, siendo que con las pruebas que

fueron aportadas a la causa no se demostró el pago de las pensiones mencionadas, dado que las consignaciones que realizó el demandado a favor de la actora dentro del expediente ***** en el Juzgado ***** Civil del Estado, fue en relación al inmueble ubicado en la calle ***** número *****, de la Colonia del Trabajo de esta Ciudad, siendo este un inmueble distinto al que es materia de este juicio, pues este último se encuentra en la misma calle y colonia pero con el número *****, por lo tanto no justifica que haya realizado el pago de las pensiones que se señalan como incumplidas antes de la presentación de la demanda, sin que la consignación hecha de diversas pensiones dentro de este juicio salve lo anterior, pues las mismas fueron realizadas de manera posterior al inicio de este juicio, fecha en la cual el demandado ya había incurrido en mora.-

Por cuanto a sus excepciones de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO Y PLUS PETITIO, que hace consistir en que la parte actora no tiene acción alguna que hacer valer en su contra; tales excepciones resultan **inprocedentes** ello atendiendo a que tal como se refirió en el párrafo anterior, el demandado no demostró de forma alguna que se encontrara al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que la parte actora señala como incumplidas, por las razones y fundamentos que se dieron al analizar la anterior excepción, que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo tanto le asiste derecho a la actora de reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas pactadas, según lo

previsto por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325 del mismo Código, cuya procedencia se verá más adelante.-

Por el contrario, 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 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 como 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 y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas; cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“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).-

Por lo anterior, 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 verbal de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el día tres de enero de dos mil dieciséis, entre la actora ***** como arrendadora y el demandado ***** como arrendatario, contrato por el cual se le concedió al arrendatario el uso o goce temporal respecto de la finca marcada con el número ***** de la calle ***** esquina con calle ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual de DOS MIL DOSCIENTOS PESOS, la cual sería cubierta los primeros tres días de cada mes, teniendo conocimiento el demandado del lugar en donde debían realizarse los pagos correspondientes; 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 a la fecha de presentación de demanda no se habían cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecisiete.

En consecuencia de lo anterior, 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 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 sean convenientes, ante esto, a partir de que se perfecciona, 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 del arrendatario el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas, 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 a solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, ante el incumplimiento de la parte demandada en el sentido antes mencionado, **se declara rescindido el contrato verbal de arrendamiento base de la acción** de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

Se condena a la parte demandada a la **desocupación y entrega real y material del inmueble** motivo de este juicio, entrega que deberá ser **libre de todo adeudo por concepto de los servicios que haya contratado como agua y luz y cualquier otro que se hubiera contratado** (de existir éstos), y en las condiciones en que fue

recibido, salvo el deterioro normal de su uso, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia, ya que conforme al artículo invocado en último término se presume que recibió el inmueble libre de adeudos por tales conceptos.-

Se condena al demandado a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes febrero de dos mil diecisiete hasta que se haga la entrega del inmueble, a razón de DOS MIL DOSCIENTOS PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia, etapa en la que se deberá de tomar en consideración las diversas consignaciones que realizó el demandado dentro del presente juicio pertenecientes al inmueble materia del mismo, tal como se refirió al analizar las pruebas que fueron aportadas a la causa, las que deben ser aplicadas por orden de vencimiento a las pensiones rentísticas adeudadas, lo anterior conforme a lo previsto por el artículo 1964 del Código Civil vigente del Estado.-

Se absuelve al demandado del pago del diez por ciento de intereses sobre el monto de las rentas adeudadas y que continúen venciéndose hasta la solución de este juicio, concepto que fuera reclamado en el inciso d) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, toda vez que la parte actora no señala en forma alguna que las partes hayan convenido en el pago de dicho porcentaje para el caso de

incumplimiento, lo anterior con fundamento en el artículo 1715 del Código Civil vigente del Estado.-

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 de 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 ambos vigentes del 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, 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.- 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 rescindido el contrato verbal de arrendamiento base de la acción.-

CUARTO.- Se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega real y material del inmueble

motivo de este juicio, entrega que deberá ser libre de todo adeudo por concepto de los servicios que haya contratado como agua y luz y cualquier otro que se hubiera contratado (de existir éstos), y en las condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso. conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Se condena al demandado a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes febrero de dos mil diecisiete hasta que se haga la entrega del inmueble, a razón de DOS MIL DOSCIENTOS PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia, etapa en la que se deberá de tomar en consideración las diversas consignaciones que realizó el demandado dentro del presente juicio pertenecientes al inmueble materia del mismo, tal como se refirió al analizar las pruebas que fueron aportadas a la causa, las que deben ser aplicadas por orden de vencimiento a las pensiones rentísticas adeudadas, lo anterior conforme a lo previsto por el artículo 1964 del Código Civil vigente del Estado.-

SEXTO.- Se absuelve al demandado del pago del diez por ciento de intereses sobre el monto de las rentas adeudadas y que continúen vencándose hasta la solución de este juicio, concepto que fuera reclamado en el inciso d) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SÉPTIMO.- Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del

presente juicio 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 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.-

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

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

SECRETARIA

JUEZ

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

L' ECGH/dsya*