

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticinco de enero de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2016 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 rescisión y terminación de un 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 trámite especial alguno por cuanto a la acción de rescisión y terminación del 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.- La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“Se declare la rescisión y terminación del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado desde la fecha **veinte de Octubre del año dos mil quince**, respecto de la casa habitación ubicada en la *****; b).- Como consecuencia de lo anterior se condene al demandado a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, en las mismas condiciones en las que le fue entregado por parte de la suscrita; c).- Se condene al demandado a reparar los daños que por el uso, se haya ocasionado al inmueble objeto de arrendamiento; d).- Se le condene al pago de la cantidad de \$ 4,800.00***

(CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), correspondientes al pago de renta del periodo comprendido del día quince de Abril del año 2016 al quince de Junio del año 2016, más las que se sigan venciendo a razón de \$ 1,600.00 (UN MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, hasta la desocupación total del inmueble arrendado; e).- Se le condene al pago de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de Interés moratorio por el retraso de cinco días en el pago de renta, por cada mes desde que se ha incumplido en el plazo estipulado con el pago de las pensiones rentísticas y que se sigan incumpliendo, de acuerdo con lo pactado en la clausula **PRIMERA** del Contrato de Arrendamiento objeto de rescisión; f).- Se le condene al pago de adeudos que tengan pendientes de liquidar respecto de los servicios de agua potable y energía eléctrica; g).- Se condene al demandado al pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.”. Acciones que contemplan los artículos 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** no dio contestación oportuna a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y,

finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.* Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta agregada a fojas cuarenta y ocho de esta causa y cédula de notificación que obra a fojas cuarenta y nueve de autos, desprendiéndose de las mismas que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia respectiva se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado, previo cercioramiento del notificador a quien se encomendó realizar dicho emplazamiento, por así habérselo manifestado *****, quien se identificó con credencial para votar con fotografía y quien dijo ser esposa del demandado y vivir con él en dicho domicilio, por lo que, por su conducto se procedió a emplazar a la parte demandada con cédula de notificación entregada a la informante mencionada, con copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, así como del auto admisorio de la demanda y del auto por el cual se tuvo a la parte actora por señalando nuevo domicilio del demandado; además, por el mismo conducto se le hizo saber al demandado que contaba con el término de nueve días para dar

contestación a la demanda instaurada en su contra. De lo anterior se desprende que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho conforme a lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109 y 110 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y no obstante esto, el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; en observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento visto a fojas de la ocho a la once de esta causa, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado *****, la cual le resultó favorable, pues en audiencia de fecha cuatro de enero de dos mil dieciocho, se tuvo al demandado mencionado por reconociendo el contenido de la documental en comento y como suyas la firma que calza en el contrato basal, por lo que en mérito de esto y de conformidad con lo que disponen los artículos 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental en análisis se le

otorga pleno valor, justificándose con la misma, que el veinte de octubre de dos mil quince las partes de este juicio celebraron un contrato de arrendamiento, la actora ***** como arrendadora y ***** con el carácter de arrendatario, respecto de la casa habitación ubicada en ***** , sujeto a los términos y condiciones que refleja la documental en comento.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado ***** , quien en audiencia de fecha cuatro de enero del año en curso fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que en fecha veinte de octubre de dos mil quince celebró con la parte actora un contrato de arrendamiento, respecto de la casa habitación ubicada en ***** , con una duración de dos años contados a partir de la firma del contrato basal, estipulándose como renta la cantidad de mil seiscientos pesos mensuales, y que sin causa justificada su parte ha dejado de cubrir con la pensión rentística del mes de abril de dos mil dieciséis a la que estaba obligado, y que a pesar del requerimiento de pago que se le hizo al demandado en fecha veintidós de abril de ese mismo año por dicha renta, se ha abstenido de pagar las pensiones rentísticas desde el mes de abril de dos mil dieciséis a la fecha; asimismo, la parte demandada aceptó de igual forma como cierto que al desocupar el inmueble objeto de arrendamiento, lo dejó en malas condiciones y con daños, adeudando los servicios de luz y agua; confesional a la cual se le otorga pleno valor en

términos de lo que establecen los artículo 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ahora bien, no le son favorables a la parte actora las aseveraciones contenidas en las posiciones marcadas con los números cuatro y cinco del pliego de posiciones que se le formularon a la parte demandada, toda vez que la primera posición mencionada difiere de lo estipulado en el contrato basal, pues las partes pactaron que la renta se pagaría dentro de los quince días de cada mes, y no los días quince como viene formulada la posición referida; asimismo, la posición marcada con el número cinco, difiere de lo estipulado por las partes en el contrato de arrendamiento que nos ocupa, pues en su cláusula primera se indica que de haber un atraso del pago de la renta después del quinto día de la fecha estipulada para ello, se cobraría la cantidad de doscientos pesos, lo cual se traduce por su naturaleza en una pena convencional y no en intereses moratorios como lo asevera la actora en el pliego de posiciones que formuló al demandado, siendo éstos conceptos semejantes pero diferentes, pues en el presente caso, la pena convencional acordada por las partes en el contrato base de la acción es meramente sancionadora por el simple retardo del pago de las rentas en términos del artículo 1725 del Código Civil Vigente del Estado, mientras que los intereses moratorios tienen como finalidad el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación, lo anterior con sustento en lo señalado en los siguientes criterios:

ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS

GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL. Atento a la naturaleza de los juicios de arrendamiento, cuando los **intereses moratorios** no rebasan la suerte principal no puede considerarse que exista usura, al ser una **pena** sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento. En otro aspecto, el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la **pena** convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados. El objeto esencial de la **pena** convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la **pena** no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurario. Es verdad que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos. Sin embargo, no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias al deudor, siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo. Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que

privilegia las condiciones indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omite hacer el pago a que estaba obligado, teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector. Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.

Tesis: I.3o.C.170 C (10a.). Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. Registro 2008822. Tribunales Colegiados de Circuito. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II. Pag. 1666 Tesis Aislada (Constitucional, Civil).

PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS. Como se advierte del contenido de sus artículos 1737 y 1743, el Código Civil del Estado de Nuevo León admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan

convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia **pena**; es claro, entonces, que aquí la **pena** no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la **pena**, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de **pena convencional**, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la **pena** como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes - como sí ocurre en el caso de la **pena convencional** establecida en términos del artículo 1737- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago. Así, se comprende que la **pena convencional** exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1743) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquella, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no existe incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó **pena convencional** para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos. **Tesis: 1a./J. 76/2006. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Registro 173523. Primera Sala. Tomo XXV, Enero de 2007. Pag. 289. Jurisprudencia (Civil).**

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** relativas a los recibos de consumo de energía eléctrica y agua potable que obran a fojas cincuenta y ocho y cincuenta y nueve de esta causa, a las que se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dichos recibos provienen de un tercero y su contenido se encuentra adminiculado con otros elementos de prueba, tales como el domicilio del bien inmueble arrendado, y lo estipulado por las partes en el contrato basal en su cláusula octava, donde se señala que la parte demandada se obligaba a pagar los servicios de agua, luz, drenaje, etc., asimismo se toma en cuenta que fue hasta la diligencia de fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, cuando se dio posesión real y material provisional del inmueble arrendado a la parte actora, por lo que, al ser dichos recibos de fecha anterior a la posesión provisional del inmueble, genera presunción humana de que el adeudo reflejado en los mismos se generó mientras el demandado vivía ahí, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la

actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación del demandado de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que el demandado ***** no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el seis de julio del señalado año, y el demandado no aporta pruebas para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que el actor ha acreditado los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

En efecto, con las pruebas aportadas y descritas con anterioridad, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el veinte de octubre de dos mil quince, por una parte ***** en calidad de arrendadora, y por otra parte ***** como arrendatario, contrato por el cual aquélla le concedió al arrendatario el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en Calle

Haydee Romero numero ciento trece del Fraccionamiento Rodolfo Landeros de esta Ciudad, y que el demandado ***** se obligó a pagar una renta mensual de MIL SEISCIENTOS PESOS, 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; **B).**.- Que el arrendatario dejó de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato multicitado, al no pagar los meses de abril y junio de dos mil dieciséis, tal y como lo aseveró la parte actora en su escrito inicial de demanda, y que por tanto, se da la causal de rescisión pactada por las partes en el contrato basal y conforme a lo previsto por la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia, lo que contrae la terminación de la relación contractual de acuerdo a lo que dispone la fracción IV del artículo 2354 del Código antes indicado; y **C).**.- Queda demostrado que la parte actora requirió al demandado por la renta adeudada del mes de abril de dos mil dieciséis en el domicilio materia del juicio.

En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido y por ende terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, y se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en *****, lo cual ya se hizo de manera provisional mediante diligencia de fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, determinándose en este momento que dicha entrega queda de manera definitiva y firme a favor de la actora.

Asimismo, se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas comprendidas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis y hasta que se hizo entrega real y material provisional del inmueble objeto del contrato basal a la actora, lo cual se llevo a cabo el ocho de marzo de dos mil diecisiete, rentas que se regularán en ejecución de sentencia a razón de mil seiscientos pesos cada una, con fundamento en lo que establecen los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena a la parte demandada al pago de los adeudos existentes por consumo de agua potable y energía eléctrica, hasta el día ocho de marzo de dos mil diecisiete que fue cuando se hizo entrega provisional del inmueble objeto de arrendamiento, pues existe presunción de que lo recibió al corriente por tanto al pago de los servicios señalados; además, se condena al demandado a pagar los daños que haya sufrido el inmueble referido salvo el deterioro por el uso normal, toda vez que en la clausula octava del contrato de arrendamiento se estableció que entregaría el inmueble al terminar el contrato en las mismas condiciones en que lo recibió el arrendatario, para lo cual se debe de atender a los daños que presenta el inmueble y que fueron descritos por el Ministro Ejecutor del Poder Judicial del Estado, mediante diligencia de fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete. Condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad, y que deberá de cuantificarse en ejecución de sentencia.

No le asiste derecho a la parte actora en reclamar los intereses moratorios que alude en el inciso e) del escrito inicial de demanda, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1677 y 1715 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer que desde que se perfeccionan los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la determinación de que coexistan dichos intereses quede al arbitrio sólo de una parte, ello en virtud de que el cobro de los mismos no fueron pactados por las partes en el contrato basal, pues se estipuló únicamente una sanción por la cantidad de doscientos pesos en caso de que la parte demandada se atrasara cinco días con el pago de la renta, de lo que se desprende que se trata de una pena convencional por el simple retardo de la obligación, según lo previsto por el artículo 1725 del Código Civil Vigente del Estado, y por las demás consideraciones lógico-jurídicas y fundamentos legales vaciados en el considerando quinto de esta resolución, al valorar la prueba confesional de posiciones a cargo del demandado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y a la circunstancia de haber procedido la acción de la parte actora y atendiendo a que el demandado ***** ni tan

siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra, procede condenarlo a cubrir a la actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara que la parte actora ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido y terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, condenándose a ***** a la desocupación y entrega material a favor de la actora, de la casa habitación ubicada en *****, lo cual se realizó el ocho de marzo de dos mil diecisiete.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas, las que se cuantificarán en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada al pago de los adeudos por concepto de agua potable y energía eléctrica, así como de los daños ocasionados al inmueble arrendado por causas imputables al demandado, lo que se cuantificará en ejecución de sentencia.

SEXTO.- No procede la condenación de intereses moratorios de acuerdo a las razones y fundamentos vaciados en el considerando sexto de esta resolución.

SÉPTIMO.- Asimismo se condena al demandado al pago de los gastos y costas del presente juicio a favor de la actora.

OCTAVO.- 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 las buenas costumbres, en términos del artículo antes señalado.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de acuerdos **LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

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

SHINVAHON OFCHAI

APM/paem*