

Aguascalientes, Aguascalientes, cinco de junio 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 **GLORIA GONZALEZ MUSTAFA**, 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 oír 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 de un

contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron 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 también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** La procedencia de la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, según lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en criterio firme y sustentando en que de no realizarse esto se violarían los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica a que se refiere el artículo 14 Constitucional, pues para que se pueda dictar sentencia, es necesario que esto se realice observando las formalidades que para el procedimiento correspondiente establece la ley, por lo que en mérito de esto se procede al análisis oficioso de la vía en que han accionado las partes y de lo cual resulta lo siguiente:

**a).-** En cuanto a la acción de Rescisión de Contrato de Arrendamiento que hace valer \*\*\*\*\*, prevista en los artículos 1820 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente y también de este estado, no establece trámite especial alguno respecto a la misma, por lo que es propio que dicha acción se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código antes invocado.

hi.- Sin embargo, resulta improcedente la vía Civil de Juicio Único por cuanto a la acción ejercitada por \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderado \*\*\*\*\* , pues si bien no precisa que acción ejercita y de los preceptos legales que vierte solo refieren a la obligación de pago, en observancia a lo que establece el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que dispone, que la acción procede en juicio aun cuando se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, es tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exige del demandado y el titulo o causa de la acción, conlleva al análisis de los hechos en que se sustenta la misma y se tiene que exige de \*\*\*\*\* el pago de la cantidad de doscientos mil pesos que se negó a pagarle a \*\*\*\*\* , derivado de haberles pedido que le consiguieran un comprador para el terreno de su propiedad que se ubica en la esquina de las calles \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y que por ello les pagaría doscientos mil pesos a cada uno, logrando conseguir que la \*\*\*\*\* comprara dicho terreno, lo que se le comunico a \*\*\*\*\* y que continuando con todos los tramites, faltando unos pequeños detalles, este le ofreció dicho terreno a una persona moral distinta, por lo que considera que tienen derecho a que les cubra la cantidad señalada; de lo anterior se desprende que la acción ejercitada es la que deriva de los artículos 78, 304 y 305 del Código de Comercio, pues emana de un acto de Comercio, dado que conforme a lo que establecen los artículos 4°, 75 fracción XII, 78 y 273 del Código de Comercio, aquella emana de un Contrato de Comisión Mercantil y que por ende debe ventilarse en la vía Ordinaria Mercantil y no en la que se ha accionado, por tanto, se

declara improcedente la vía única civil en que se ha planteado la acción de la reconvención, consecuentemente no se entra al estudio de la acción planteada en contra de \*\*\*\*\* y se dejan a salvo los derechos de \*\*\*\*\* para que los haga valer en la vía y forma correspondientes, de acuerdo con esto se desestima la reconvención y contestación que se dio a la misma.

**IV.-** La demanda es presentada por \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderada General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio de \*\*\*\*\* , personalidad que acredita con la copia certificada que adjuntó a su demanda y obra a foja dieciséis y diecisiete de esta causa y que por referirse al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental en la cual se consigna el poder General para Pleitos y Cobranzas, actos de Administración y de Dominio, que otorga \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* , lo que legitima procesalmente a esta para demandar a nombre de su poderdante, de conformidad con lo que señalan los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“a).- Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido el contrato de arrendamiento que fue celebrado en esta ciudad de***

Aguascalientes, Aguascalientes, el día primero (1º) de enero de dos mil catorce (2014), respecto de la casa habitación situada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, letra "A", interior \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, de esta ciudad, con vigencia de un año, por tanto, el vencimiento de esa convención se pactó al día treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014), en el cual el Doctor \*\*\*\*\*, fungió como arrendador, y, por su parte la aquí demandada \*\*\*\*\*, intervino en esa convención en su calidad de arrendataria; b).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega a la parte actora de este juicio, respecto de la casa habitación situada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, letra "A", interior \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, de esta ciudad de Aguascalientes; c).- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a pagarle al actor material las pensiones rentísticas a razón de cada una de ellas por la cantidad mensual de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por la temporalidad comprendida del día primero (1º) de enero de dos mil dieciséis (2016) y hasta la fecha en que se haga entrega de la finca arrendada mencionada e identificada en las prestaciones (incisos) precedentes; d).- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a pagarle al actor material los intereses moratorios a razón del tipo legal que se originen durante todo el periodo de tiempo que dure el impago, el cual será calculado sobre una renta mensual de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); e).- Para que por sentencia firme condene a la demandada a la desocupación y entrega de la finca arrendada cuya ubicación se proporcionó líneas arriba, libre de todo adeudo por concepto de agua potable, del servicio de teléfono, así como también por concepto del suministro de energía eléctrica; f).- Para que se condene a la demandada al pago de los gastos y costas del juicio.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Da contestación a la demanda \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\*, calidad que acredita en términos de los artículos 90 numeral uno y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al acompañar a su contestación de demanda la copia certificada del testimonio relativo a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del Volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública número Cuatro de las del Estado y que tiene alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código antes invocado, documental en la cual se consigna el poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga \*\*\*\*\* a favor del Licenciado \*\*\*\*\*, lo que legitima a esta para comparecer en la causa a nombre de su poderdante, en observancia a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2436 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda instaurada en contra de su poderdante y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de acción y de derecho; **2.-** La de Compensación; y **3.-** La de Oscuridad de demanda.

Toda vez que dentro de las excepciones invocadas por la demandada se encuentra la de Oscuridad de la Demanda y que es de previo y especial pronunciamiento de acuerdo a lo que establece el artículo 371 del Código Adjetivo de la

materia 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 la situación que no se da en el caso a estudio, pues la sustenta en el argumento de que al no haber presentado la actora el contrato de arrendamiento basal, se torna en oscura toda la demanda por no poder contestar su parte la misma; lo que resulta infundado, pues del análisis de los hechos de la demanda presentada por la apoderada de \*\*\*\*\*, se observa que precisa cuáles son las prestaciones que reclama de su contraria y expone con claridad y precisión cada uno de los hechos en que las apoya, cumpliendo así con lo exigido por el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y el hecho de que no exhiba el contrato, de ninguna forma genera oscuridad a su demanda al no encuadrar dentro del concepto que de esto se ha vertido en líneas que anteceden y además que podrá probarlo con otros medios de prueba, lo que da sustento para declarar improcedente la misma.

**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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, por cuanto a los hechos controvertidos, aceptó como cierto que en su carácter de Apoderado de \*\*\*\*\*, compareció en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, tramitadas bajo el expediente número \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial de este Estado, en las cuales manifestó que la duración del contrato de arrendamiento celebrado entre su poderdante y el doctor \*\*\*\*\*, fue por una duración de diez años y también que dicho contrato sería hasta que su poderdante pasara a mejor vida (posiciones primera a cuarta); confesional a la cual se le otorga pleno valor de conformidad con lo que disponen los artículos 247, 249 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, además porque



del poder exhibido por el absolvente se desprende que cuenta con facultad para absolverlas.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra a fojas cincuenta y cinco a cincuenta y siete de este asunto, que por referirse al Acta de certificación de hechos número \*\*\*\*\*, del Volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública número Cincuenta y cinco de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno por cuanto a los hechos que se consignan en la misma, en observancia a lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita, que **la demandada \*\*\*\*\* reconoció ante el fedatario que protocolizó el acta, que está ocupando en calidad de arrendataria el inmueble que se ubica en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra "A", interior \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\*, sin recordar desde cuando reconociendo que adeuda y tiene la intención de pagar, pues esta esperando que se resuelva un asunto pendiente para poder hacer el pago.**

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

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del actor \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha tres de octubre del año próximo pasado 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 por cuanto a los hechos controvertidos, que no le entrego a su Apoderada el Contrato de Arrendamiento que dice celebro con \*\*\*\*\*, porque carece del mismo (posiciones segunda y tercera); confesional a la cual se le otorga pleno valor en

términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en las fotografías que se anexaron al escrito de ofrecimiento de pruebas y obran a foja sesenta y dos de esta causa, a la que no se le otorga pleno valor en observancia a lo que dispone el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que las fotografías de edificios deberán contener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que corresponda a lo representado por ella para que constituyan prueba plena, condición que no reúne las fotografías señaladas y de acuerdo con esto el alcance probatorio que se le ha otorgado a la documental mencionada.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en la copia fotostática certificada que la parte actora acompañó a su demanda y obra de la foja nueve a quince de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente número \*\*\*\*\* del Juzgado Primero de lo Civil de esta ciudad capital, tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental que es favorable a la parte actora, pues forma parte de las actuaciones de la causa antes

indicada y de la cual corresponde a Diligencias de Jurisdicción voluntaria promovidas por \*\*\*\*\*, a fin de que se le notificara e interpelara a \*\*\*\*\*, causa en la cual se apersonó el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado General para Arbitros y Cobranzas de \*\*\*\*\*, mediante escrito presentado el seis de octubre de dos mil dieciséis y en el cual reconoció lo siguiente: **Que existe un contrato de arrendamiento entre \*\*\*\*\* y su poderdante \*\*\*\*\*, habiéndole manifestado que iba a rentar la dicha vivienda hasta que pasara a mejor vida y que para que tuviera certeza jurídica le dijo que era por el término de diez años a partir del primero de enero de dos mil catorce; que no es verdad que su poderdante se haya negado a pagar la renta de dos mil quinientos pesos, lo que sucede es que el arrendador no se ha presentado para recibirlas, ni mucho menos para hacer cuentas.**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato basal y con esto la obligación de la demandada \*\*\*\*\* de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde su celebración, luego entonces si la parte actora señala que no

le ha cubierto las rentas a partir del primero de enero de dos mil dieciséis y hasta la presentación de su demanda que lo fue el seis de diciembre del mencionado año y la parte demandada no acredita el pago de las rentas comprendidos en dicho periodo, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establecen los artículos 235 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de esto se desprende presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, a lugar a declarar que la actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y la demandada no probó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente la excepción planteada por la demandada, 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, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta Sentencia, declarándose improcedente la misma.

La de Compensación, la que resulta infundada en razón de lo previsto por los artículos 2057 y 2058 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que tiene lugar la

compensación cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho, teniendo como efecto de extinguir por Ministerio de Ley las dos deudas, hasta la cantidad que importe la menor, lo que no se da en el caso a estudio al haberla sustentado en la acción planteada en la reconvención, respecto a la cual se declaro improcedente la vía.

Además invoca la excepción de Falta de Acción y de Derecho, para exigir de su poderada las prestaciones que contenidas en el propio de la demanda, por no existir el Contrato de Arrendamiento en que se sustentan las mismas y que afirma se celebros por escrito. Sobre esto se considera primeramente que ambas partes reconocen el haber celebrado un Contrato de Arrendamiento sobre la casa ubicada en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra A interior tres, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, luego entonces dicho Contrato obliga a las partes y puede demostrarse su existencia con la documental en que se consigna o por otros medios de prueba reconocidos por la Ley, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1716 del Código Civil vigente del Estado, al permitir demostrar que fue voluntad de las partes el celebrar el Contrato de que se trate a fin de darle la formalidad exigida por la Ley, así como el 235, 345 y 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que un Contrato de Arrendamiento se puede demostrar con los medios de pruebas que señala el segundo de estos preceptos. Por otra parte, se observa lo previsto por el artículo 2277 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece que el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito, sin embargo debe

atender también a lo preceptuado por el artículo 2099 del señalado Ordenamiento Legal, el cual dispone que la falta de forma establecida por la Ley, de no tratarse de actos solemnes, únicamente produce la nulidad relativa y ante esto aplica lo que menciona el artículo 2105 del Código Sustantivo de la Materia vigente del Estado, de que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación, o por cualquier otro modo, se tiene por Ratificación tacita y extingue la acción de nulidad; dado lo anterior, considerando que en el caso se acredito la existencia del Contrato de Arrendamiento que en fecha primero de enero de dos mil catorce celebraron las partes de este juicio, \*\*\*\*\* con el carácter de arrendador y \*\*\*\*\* en calidad de arrendataria, respecto de la finca ubicada en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra A, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, estipulando como renta la cantidad de dos mil quinientos pesos y si la parte actora sostiene que la arrendataria dejo de pagar las rentas a partir de la que debió cubrir el primero de enero de dos mil dieciséis, conlleva a establecer que en el caso aplica lo previsto por la norma sustantiva Civil indicada en ultimo orden, al haber estado cubriendo la arrendataria las rentas y hasta la celebración del Contrato y hasta la correspondiente al mes de diciembre de dos mil quince, extinguiendo así la nulidad por la falta de forma del Contrato de Arrendamiento base de la acción. Todo lo anterior da sustento para declarar improcedente la excepción de Falta de Acción que invoca la demandada.

En cambio la parte actora, con los elementos de prueba aportados acredito los hechos de su demanda y con

ellos y probo 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 primero de enero de dos mil catorce por \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y \*\*\*\*\* con el carácter de arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra A, interior tres de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, estipulándose como renta la cantidad de dos mil quinientos pesos, lo que quedó plenamente acreditado con la Confesión expresa que vierte \*\*\*\*\* al absolver posiciones y aceptar como cierto, que en su carácter de Apoderado de \*\*\*\*\* compareció en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, tramitadas bajo el expediente número \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Primero de lo Civil, del Primer Partido Judicial de este Estado, en las cuales reconoció que la duración del contrato de arrendamiento celebrado entre su poderdante y el doctor \*\*\*\*\* , fue por una duración de diez años y también que dicho contrato sería hasta que su poderdante pasara a mejor vida (posiciones primera a cuarta); además con la documental relativa a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria a que se ha hecho referencia, en la que el Apoderado de la demandada también manifestó que la duración del Contrato no fue en los términos que se señalan, pues el arrendador le manifestó a su poderdante que la duración del Contrato sería hasta que esta pasara a mejor vida y que para que tuviera certeza jurídica lo iban a establecer por el término de diez años **a partir del primero de enero de dos mil catorce**; sigue

agregando dicho Apoderado, que **no es verdad que su Poderdante se haya negado a pagar las rentas de dos mil quinientos pesos, lo que sucede es que el arrendador no se ha presentado para recibirlas ni mucho menos para hacer cuentas de lo antes manifestado,** otro elemento lo constituye lo manifestado por la demandada ante el Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, quien al interpelar a la señora \*\*\*\*\* le expreso que está ocupando el inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*numero \*\*\*\*\* letra A interior tres, en calidad de arrendataria, por renta de dicha casa y sin recordar desde que fecha y al ser cuestionado sobre el pago de las rentas, manifestó el estar esperando a que se resolviera un asunto que tiene pendiente para poder hacer el pago, reconociendo que adeuda y su intención de pagar. De lo anterior se desprenden los elementos que para la existencia del Contrato exigen los artículos 1677, 1715 y 2269 del Código Civil vigente del Estado, pues queda de manifiesta que fue voluntad de las partes el celebrar un Contrato de Arrendamiento sobre el inmueble antes mencionado y obligándose a pagar por ello la demandada una renta mensual de dos mil quinientos pesos; **B).**.- Que la arrendataria dejó de cubrir las rentas a partir del primero de enero de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el seis de diciembre del mencionado año, por tanto, hay causa de rescisión de acuerdo a lo que dispone la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso



A) del apartado anterior, virtud a que la arrendataria dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del precepto legal supracitado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, por ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor de \*\*\*\*\* del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra \*\*\*\*\* interior \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, de conformidad con lo que establece el artículo 2284 del Código Civil vigente del Estado, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y desde luego libre de adeudos por concepto de servicio de agua y energía eléctrica y dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, acorde lo previsto por los artículos 2314 del Código Civil y 410 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

También se condena a la demandada al pago de las rentas a partir del primero de enero de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de dos mil quinientos pesos cada una, con fundamento en lo que disponen los artículos 2269 y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

Igualmente se condena a la demanda al pago de intereses legales sobre cada una de las rentas, al establecer

el artículo 1975 del Código Civil vigente del Estado, como obligación de quien debe prestar un hecho y dejare de hacerlo o no lo prestare conforme a lo convenido, de resarcir de los daños y perjuicios que tal incumplimiento genere, lo que en el caso aplica virtud a que la demandada dejó de cubrir las restas a que se obligó en el contrato basal, intereses que se cuantificarán en ejecución de sentencia a partir de que se dejó de pagar cada renta y hasta el pago de las mismas, a una tasa del nueve por ciento anual, de conformidad con lo que señala el artículo 2206 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 178 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 demás a que la demandada \*\*\*\*\* resulta perdidosa, se le condena a a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 80, 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 el actor \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que demandada \*\*\*\*\* no justificó su excepción

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción ejercida por \*\*\*\*\* y se condena a la demandada \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor de \*\*\*\*\* del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra \*\*\*\*\* interior \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y desde luego libre de adeudos por concepto de servicio de agua y energía eléctrica y dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause.

**CUARTO.-** También se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de las rentas a partir del primero de enero de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, así como al pago de intereses legales sobre cada una de las rentas, conceptos que se cuantificarán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

**QUINTO.-** Asimismo se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas del presente juicio.

**SEXTO.-** En cuanto a la acción ejercida en la Reconvención, se declaró improcedente la vía por provenir de un contrato de Comisión mercantil, y se dejaron a salvo los derechos de la actora reconvencionista para que los haga valer en la vía y forma correspondiente

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en lo dispuesto por 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 1°, 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**OCTAVO.**- Notifíquese personalmente.

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

**SECRETARIA**

**JUEZ**

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

**L'APM/Shr\***

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIA