

## **S E N T E N C I A**

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente \*\*\*, que en la vía **única civil**, en ejercicio la acción de **terminación de contrato de arrendamiento**, promovió \*\*\*, en contra de \*\*\*, y encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de 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, dispone:

*“Artículo 82.- 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”.*

**II.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el demandado al dar contestación a la misma.

**III.-** La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción de terminación de contrato de arrendamiento no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título un décimo del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV.-** \*\*\* demandó a \*\*\*, por las siguientes prestaciones:

**"1.-** *La declaración de que ha terminado por el transcurso natural del tiempo el contrato de arrendamiento que celebró con el suscrito por escrito el día diez de enero de dos mil diecinueve, el suscrito \*\*\* en su calidad de arrendador y el C. \*\*\* en su calidad de*

*arrendatario o inquilino respecto del bien inmueble que se identifica como casa habitación y mismo que se identifica como casa habitación y mismo que se ubica en la calle \*\*\*.*

**2.-** *Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega material del inmueble destinado a CASA HABITACIÓN mismo que se ubica en la calle \*\*\*.*

**3.-** *El pago de las pensiones rentísticas a razón de \$1,400.00 (MIL CUATROCIENTOS PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), mensuales, que se generen hasta la desocupación y entrega material al suscrito del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé posesión judicial del mismo.*

**4.-** *El pago de los daños que pudiera haber generado el arrendatario al inmueble arrendado, en términos del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción.*

**5.-** *El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio”.*

El demandados \*\*\*, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se advierte del escrito presentado el dieciséis de junio de dos mil veinte *fojas treinta y uno a treinta y tres-*.

Haciéndose hincapié que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en la contestación, se da por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos queda fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal Civil.

**V.-** *Procede este Juzgador a entrar al estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento intentada por \*\*\* en contra de \*\*\*.*

A criterio del suscrito Juez, resulta necesaria la transcripción de los artículos del Código Civil vigente para el Estado, que tiene relación con los hechos planteados.

**“Artículo 2269.-** *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

*El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.*

**“Artículo 2296.-** *El arrendatario está obligado:*

**I.-** *A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos...”.*

**“Artículo 2323.-** *La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.*

*El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.*

**“Artículo 2349.-** *Todos los **arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado**, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, **previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano**, y con un año si es rústico”.*

**“Artículo 2355.-** *Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350.”*

Ahora bien, con base a los hechos expuestos por las partes, corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar:

**a).-** *La existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención; y,*

**b).-** *Que solicitó la terminación del contrato aludido, previo aviso por escrito dado a la otra parte con **quince días de anticipación, por tratarse de predio urbano**.*

Lo anterior en términos de lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esa tesitura, la parte actora ofreció como medios de prueba, los siguientes:

Consta la **confesional**, a cargo de **\*\*\***, desahogada en audiencia celebrada el trece de mayo de dos mil veintiuno –fojas ochenta y tres a ochenta y cinco-, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente –foja ochenta y uno-, probanza valorada en términos

del numeral 339 del ordenamiento legal previamente citado, lo anterior al haber omitido comparecer a dicha diligencia ni haber justificado la causa legal de su inasistencia por lo que se le declaró confeso fictamente respecto a lo siguiente:

- Que conoce a la parte actora;
- Celebró contrato de arrendamiento de una casa, con el actor fecha diez de enero de dos mil diecinueve, por un plazo de un año, obligándose a pagar mensualmente la cantidad de mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, la cual sería cubierta los días diez de cada mes;
  - Que reconoce como suya la firma que obra en el original del contrato de arrendamiento; y,
  - Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, recibió cédula de notificación del expediente marcado con el número 1071/2019 del Juzgado Primero Civil del Estado, mediante la cual se le notificó la terminación del contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, que tiene celebrado.

*-Posiciones primera, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y novena-*.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia al accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, Registro: 241577, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

**“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.-** *La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de*

*absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.*

Existe la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, que obra a foja seis de los autos, probanza que se valora en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que \*\*\*, en su calidad de arrendador, y, \*\*\*, en carácter de arrendatario, celebraron dicho acto jurídico, siendo el objeto la casa ubicada en la calle \*\*\* con una vigencia de un año, obligándose a pagar una renta mensual a razón de mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, la cual sería cubierta los días diez de cada mes.

Obra la **documental pública**, consistente en la copia certificada expedida por el Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero Civil del Estado, relativas a las diligencias de Jurisdicción Voluntaria, dentro del expediente número 1071/2019, que obra a fojas de la siete a la veintiuno de autos, valorada en términos del numeral 341 del ordenamiento legal antes invocado, de la cual se advierte entre otras actuaciones las subsecuentes:

- Escrito signado por \*\*\*, mediante el cual promovió diligencias de jurisdicción voluntaria (notificación judicial), en contra de \*\*\*, a efecto de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el diez de enero de dos mil diecinueve, respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*, a la cual la recayó el

auto admisorio de demanda del veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, ordenando notificar al ahora demandado;

- Cédula de notificación practicada a \*\*\*, el veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, en relación al proveído del veintiséis de agosto del mencionado año; y,
- Escrito suscrito por \*\*\*, mediante el cual se opuso a la notificación que le fue practicada, al cual le recayó el auto del nueve de octubre de dos mil diecinueve.

Finalmente, existen las pruebas **presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, e, **instrumental de actuaciones**, a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código Adjetivo Civil, pues con el cúmulo probatorio valorado en autos se demostró la celebración del contrato de arrendamiento, así como los términos y condiciones en que éste fue celebrado *-por tiempo determinado-*; y que no obstante que al demandado le fue notificado judicialmente a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por la parte actora dentro de los autos del expediente \*\*\*, la voluntad del arrendador de dar por terminada la relación contractual derivada del fundatorio, este sigue en la posesión del citado bien raíz.

Así pues, a consideración de esta autoridad, la acción instada resulta procedente, pues la actora no solo acreditó la existencia del contrato base de la acción, sino que además, acorde a lo dispuesto por el artículo 2349 del Código Civil antes transcrito, avisó por escrito a la contraria con quince días de anticipación de su voluntad de no seguir con dicho arrendamiento.

Luego entonces, a criterio del suscrito Juez el segundo de los requisitos se encuentra plenamente acreditado en autos.

Lo anterior, si se toma en cuenta que la notificación por medio del cual se hizo del conocimiento a la persona demandada, la voluntad del actor de no continuar con la relación contractual de arrendamiento se practicó el veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, en tanto que la demanda generadora del presente juicio se presentó el diez de febrero de dos mil veinte, según se advierte del sello de recepción de Oficialía de Partes del Poder Judicial en el

Estado, esto es, entre una y otra actuación transcurrió en demasía el término de quince días necesario para la procedencia de la acción incoada por la parte actora.

Notificación la anterior, que resulta plenamente valida al haberse practicado conforme a las reglas que para las notificaciones dispone el artículo 109 del Código Adjetivo Civil, pues en la misma se hizo constar la fecha y hora en que fue practicada, el juez que la ordenó, la resolución que se mandó notificar, el expediente del cual emana, el nombre y apellido de la persona con quien se entendió la diligencia, asentado la media filiación, entregándole las copias de traslado y firmó para constancia, aunado a, que el demandado compareció dentro de aquel juicio así como dentro del presente negocio y manifestó que fue notificado del mismo.

En esa tesitura, dicha notificación es prueba fehaciente e indubitable de que la persona con quien se entendió dicha actuación conoció y se hizo sabedora de la voluntad de la parte actora de dar por concluida la relación arrendaticia.

Sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la tesis de jurisprudencia sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Octava Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1989, página 106, que dice:

**“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO, AVISO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE. DEBE HACERSE EN FORMA INDUBITABLE.** *El aviso fehaciente e indubitable de dar por concluida la relación arrendaticia y que conforme a lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye un presupuesto para que se esté en aptitud de ejercitar la acción de terminación del contrato de arrendamiento, debe practicarse conforme a las reglas contenidas en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que si la cédula de notificación se dejó en poder de persona que se ostentó como empleada de la inquilina, sin que se probara tal situación, y si en cambio se acreditó era la portera del edificio, quien vivía en la azotea del mismo, con ello resalta la falta de validez legal de tal aviso, porque tratándose de un arrendamiento por tiempo indeterminado, debe estarse a las disposiciones especiales del capítulo VII, título sexto del Código Civil y concretamente en el artículo 2478 que dispone que el aviso de la voluntad de las partes para dar por terminado el contrato de arrendamiento debe ser indubitable,*

esto es, no debe haber la menor duda, debe ser inequívoco e innegable que la persona a quien debe darse tal aviso, conozca esa voluntad, y si no se practica en esa forma, no puede considerarse como efectuado en forma legal”.

Con lo anterior se declara **infundada e improcedente**, la excepción de **improcedencia de la acción**.

**VI.-** Enseguida se procede al análisis de las defensas opuestas por el demandado \*\*\*, siendo éstas las siguientes:

**A).-** En que realizó la aceptación el demandado respecto de un ofrecimiento en venta respecto de la casa habitación objeto del presente negocio y por un monto de seiscientos cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional.

Defensa que resulta **infundada e improcedente**, al haber omitido ofrecer pruebas para acreditarla.

**B).-** La que hace consistir en que se encuentra al corriente en el pago de las rentas.

Defensa que resulta **infundada e improcedente**.

Lo anterior es así, toda vez que le corresponde a la parte demandada la carga de la prueba para acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, del cumplimiento de sus obligaciones y no a contrario de su incumplimiento al actor, pues basta al demandante demostrar de la existencia de las obligaciones que lo son a cargo de la parte demandada para que ésta tenga ahora la obligación de acreditar del cumplimiento de sus obligaciones, situación que se omitió acreditar en autos.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.

Ahora bien, no pasa inadvertido para ésta autoridad que el demandado \*\*\*, consignó dentro del presente negocio las siguientes órdenes de pago:



- ❖ La número 244649, el dieciséis de agosto de dos mil veinte, por un monto de mil cuatrocientos pesos;
- ❖ La número 246024, el diez de agosto de dos mil veinte, por la cantidad de mil cuatrocientos pesos; y,
- ❖ La número 247921, el diecinueve de octubre de dos mil veinte, por un monto de cuatro mil doscientos pesos.

Las cuales en su conjunto ascienden a siete mil doscientos pesos.

Mismas que se valoran en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Empero, la parte actora señala que desde la terminación del contrato de arrendamiento ha omitido cumplir con el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, es decir, desde el diez de enero de dos mil veinte, por lo cual, en forma alguna acredita encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, esto atendiendo a que con dichas consignaciones únicamente se cubren cinco de dichas rentas.

Ahora bien, atendiendo a que el demandante omite algún reclamo adicional a las pensiones rentísticas *-si bien es cierto, en el inciso c) solicita el pago de los daños, tal y como se verá en párrafos posteriores resultaran improcedente su petición-*, esta autoridad considera que **dichas consignaciones cubren los meses que comprenden del diez de enero al diez de mayo, ambos de dos mil veinte**, circunstancia que será tomada en cuenta en el momento procesal oportuno.

**VII.-** En virtud de lo anterior, se declara que procedió la vía única civil.

En ella la parte actora \*\*\*, acreditó los elementos constitutivos de su acción de terminación del contrato de arrendamiento, en tanto que el demandado \*\*\*, dio contestación a la demanda, más no acreditó sus excepciones y defensas.

Se declaran legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el **diez de enero de dos mil diecinueve**, respecto de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*.

Como consecuencia de lo anterior, el demandado \*\*\*, deberá efectuar la entrega real y material a favor de \*\*\*, de la posesión del inmueble antes mencionado, en las condiciones en que lo recibió, libre de adeudos de servicios de agua potable y energía eléctrica que se hubieren generado durante el tiempo en que permanezca en posesión de los inmuebles, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado \*\*\* al pago de la cantidad de **dieciséis mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **doce rentas** adeudadas y que corresponden al periodo comprendido del **diez de junio de dos mil veinte al diez de mayo de dos mil veintiuno**, cada una a razón de **mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional**, que se sigan generando a razón de dicho monto y hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente negocio, cuya cuantía deberá ser regulada en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que tal y como se señaló anteriormente, con las consignaciones realizadas por el demandado, se han cubierto las mensualidades que corresponden del diez de enero al diez de mayo, ambos de dos mil veinte.

Se absuelve al demandado \*\*\*, del pago de los daños reclamados por la parte actora en la prestación 4, con base en las siguientes consideraciones:

**Del escrito de demanda no se advierte que el actor haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los daños y perjuicios que dice le ocasionó el demandado**, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten dichos daños y perjuicios, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación reclamada, por lo que no es dable condenar a los demandados a pagar tales infundados daños y perjuicios.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 195143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Noviembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C, Página: 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta".

**Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad haber emitido los comprobantes fiscales**

**respecto de las rentas vencidas, conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria; notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva.**

Se condena al demandado \*\*\* a pagar al actor \*\*\*, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, toda vez que en el caso resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haberse acogido las pretensiones del accionante, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**Primero.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

**Segundo.-** Se declara que procedió la vía única civil.

**Tercero.-** En ella la parte actora \*\*\*, acreditó los elementos constitutivos de su acción de terminación del contrato de arrendamiento, en tanto que el demandado \*\*\*, dio contestación a la demanda, más no acreditó sus excepciones y defensas.

**Cuarto.-** Se declaran legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el **diez de enero de dos mil diecinueve**, respecto de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*.

**Quinto.-** Se condena al demandado \*\*\*, a efectuar la entrega real y material a favor de \*\*\*, de la posesión del inmueble antes mencionado, en las condiciones en que lo recibió, libre de adeudos de servicios de agua potable y energía eléctrica que se hubieren generado durante el tiempo en que permanezca en posesión de los inmuebles, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** Se condena al demandado \*\*\* al pago de la cantidad de **dieciséis mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **doce rentas** adeudadas y que corresponden al periodo comprendido del **diez de junio de dos mil veinte al diez de mayo de dos mil veintiuno**, cada una a razón de **mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional**, que se sigan generando a razón de dicho monto y hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente negocio, cuya cuantía deberá ser regulada en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** Se absuelve al demandado \*\*\*, del pago de los daños reclamados por la parte actora en la prestación 4, por las consideraciones antes mencionadas.

**Octavo.-** **Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria; notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva.**

**Noveno.-** Se condena al demandado \*\*\* a pagar al actor \*\*\*, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Décimo.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones

dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Décimo primero.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, que autoriza.- Doy Fe.

**JUEZ TERCERO CIVIL**  
**LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**  
**LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA**

La Secretaria de acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la resolución que antecede se publica el **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**. - Conste.-

L'ALPR

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0139/2020, dictada en fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de catorce fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas y del inmueble objeto del presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-