



## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **0626/2020**, que en la vía **única civil**, promovió **Rubén Rosales Andrade** en contra de **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**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 todo 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.-** Se asume competencia para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I 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 reo al dar contestación a la misma.

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

**IV.-** El actor **Rubén Rosales Andrade** demanda a **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, por las siguientes prestaciones:

**A.-** *Por la declaración de existencia de un Contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado entre el (la) actor (a) y el ahora demandado, respecto del INMUEBLE UBICADO EN **CALLE VITTO ALESIO 44 DEL FRACC. CONJUNTO LOS NARANJOS DE ESTA CIUDAD**, y la **C. STEFANY LOPEZ HERNÁNDEZ** como obligada solidaria, y en consecuencia por su cumplimiento en el pago de pensiones rentísticas pendientes.*

**B.-** *Por la declaración de devolución y entrega de la finca dada en arrendamiento a los demandados y quedando pendiente el pago de las*

*mensualidades que se reclaman a partir del 26 de Agosto del 2019 y hasta el mes de JULIO 2020, toda vez que las demandadas hicieron el pago del precio del arrendamiento por UN AÑO ADELANTADO, es decir, realizaron el pago de la cantidad de DIECIOCHO MIL PESOS que suman el precio de los primeros doce meses de la finca mencionada, ubicada en **CALLE VITO ALESIO 44 DEL FRACC. CONJUNTO LOS NARANJOS DE ESTA CIUDAD**, con sus mejoras.*

*C.- Por la declaración de procedencia del pago del precio del arrendamiento del inmueble, por el tiempo que queda pendiente de cubrir por parte de las obligadas, por la cantidad de \$1,500.00 mensuales, incrementada al 50% después de transcurrido un año y no devolver la propiedad, sumando en la actualidad pendiente de pago de DOCE MESES DEL ARRENDAMIENTO por lo que multiplicados al costo mensual de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N. arroja un saldo pendiente de pago por la cantidad de la cantidad de **\$27,000.00 (VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.*

*D.- Por el pago de los Daños que hubiere sufrido la finca dada en arrendamiento y cuyo valor será determinado por peritos, así como el pago de servicios municipales y de servicio de agua y luz, etc. Más el interés legal por mora en el pago del arrendamiento, al haber sido recibido dicho inmueble por parte del arrendatario, limpia y acondicionada según consta en el Contrato de Arrendamiento que se exhibe.*

*E.- Por el pago de los gastos, costas, honorarios éstos contratados hasta por la cantidad del 15% del total del adeudo acumulado, en términos de la Ley Arancel vigente en el Estado, además de los peritajes de avalúo, etc. que deben generarse con motivo de la tramitación del presente asunto y hasta su total conclusión”.*

El demandado **Rigoberto Martínez Estrada**, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se desprende del escrito que obra de la foja quince a la dieciocho de autos.

Por su parte, la demandada **Stefani López Hernández**, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra, no obstante que fue debidamente emplazada, según se desprende de la cédula de notificación que obra en la foja treinta y uno de autos, por lo que, mediante proveído de veintidós de febrero de dos mil veintiuno –foja treinta y siete-, se le acusó la correspondiente rebeldía.

Lo manifestado por la parte actora, así como el demandado **Rigoberto Martínez Estrada**, en este acto se tiene por reproducido como



si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Previo al estudio de la acción intentada, a criterio de este Juzgador resulta conveniente precisar el tipo de acción que ejerce la parte actora.

Acorde a lo dispuesto por el artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles<sup>1</sup>, la acción procede en juicio aun y cuando no se denomine correctamente con tal de que se precisen los hechos en que sustenta sus pretensiones.

Primeramente conviene señalar, que si bien del proemio del escrito inicial de demandas se desprende que la parte actora expresamente señala que demanda el cumplimiento del contrato de arrendamiento base de la acción, sin embargo, del capítulo de prestaciones se advierte que pretende la devolución y entrega del inmueble objeto de dicho contrato.

Luego entonces, dado que uno de los efectos de la rescisión de cualquier contrato, es que cada una de las partes contratantes se restituyan lo que se hubieren entregado con motivo de la celebración del acto jurídico consignado en el mismo, es de concluirse, que lo pretendido por el accionante, es la rescisión del contrato.

VI.- Enseguida, procede este Juzgador a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato deducida por **Rubén Rosales Andrade** en contra de **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**.

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación con la figura del arrendamiento, disponen lo siguiente:

**“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 2270.-** La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.

**“Artículo 2283.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:**

**I.-** A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza

<sup>1</sup> **“Artículo 2o.-** La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción”.

estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

**II.-** A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

**III.-** A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

**IV.-** A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;...”

**“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 2354.-** El arrendamiento puede terminar:

**I.-** Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...

**III.-** Por nulidad;

**IV.- Por rescisión...”.**

**“Artículo 2360.-** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

**I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325;...”.**

De los numerales transcritos se desprende, que existe contrato de arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero por ese uso, por lo que en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada en el estado para servir el uso convenido, sin estorbar ni embarazar su posesión, además de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo pactado para su duración, y el arrendatario por su parte se obliga a cubrir la renta en la forma y tiempos convenidos.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por rescisión en virtud del incumplimiento de una de las partes contratantes en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir la acción de rescisión, para su procedencia, debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, así como el incumplimiento de la contraparte.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que a la demandada los de sus excepciones, es decir, al actor le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su pretensión, en tanto que a la parte demandada le



corresponde demostrar y acreditar que cubrió en tiempo y forma las obligaciones contraídas en los términos ordenados en el contrato base de la acción.

Ahora, si bien la parte actora dentro del término de ofrecimiento de pruebas ordenado por auto de veintidós de febrero de dos mil veintiuno –foja treinta y siete- omitió ofrecer como prueba de su parte el contrato de arrendamiento base de la acción, visible en la foja seis de autos, sin embargo, al haber sido anexado a los autos y hacer remisión del mismo en su escrito inicial de demanda, es clara la intención de que por tratarse de documento fundatorio, se exhibió como tal y forma parte de la instrumental de actuaciones.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito en materia Civil (Segundo), publicada en el semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tomo XXVIII, septiembre de 2008, tesis IV. 2º. C (1, Pagina 1260, número de registro 168932 con el texto y rubro siguiente:

**“DOCUMENTO BASE DE LA ACCION EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).- El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)." SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL”.**

En consecuencia de lo anterior, esta autoridad procede a valorar dicho documento, al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el que se acredita que el contrato de arrendamiento base de la acción, fue celebrado el veinticinco de julio de dos mil dieciocho, entre el actor **Rubén Rosales Andrade**, como

arrendador, el demandado **Rigoberto Martínez Estrada**, como arrendatario y **Stefani López Hernández**, como fiadora, respecto del inmueble ubicado en **Vitto Alesio, cuarenta y cuatro, fraccionamiento Conjunto Los Naranjos**, de esta Ciudad; que se pactó como contraprestación por el uso de dicho inmueble, una renta mensual de mil quinientos pesos, pagaderos los días veinte de cada mes, en el domicilio del arrendador, es decir, en **Avenida Héroe de Nacozari Norte, quinientos cuatro, Barrio de la Estación**; con una vigencia de un año, el cual, termina el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por lo cual, para el caso de que el arrendatario no desocupara el inmueble, no se entenderá renovado el contrato, y los meses subsecuentes que ocupe el mismo, la renta se incrementaría en un cincuenta por ciento; que el pago de los servicios los cubriría el arrendatario.

Dicha documental no fue objetada en juicio, sino que por el contrario, la misma se robustece con la confesión realizada por el demandado **Rigoberto Martínez Estrada**, al dar contestación a la demanda incoada en su contra, pues de reconoció como cierto, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, así como los términos y condiciones en que éste fue celebrado; confesión que merece valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Asimismo, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **testimonial**, a cargo de **Miriam Griselda Chávez de Luna** y **Cesar Esparza Martínez**, desahogada en audiencia celebrada el seis de mayo de dos mil veintiuno *-foja cuarenta y ocho a la cincuenta y dos-*; la cual, se valora en términos del numeral 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en los siguientes términos:

En cuanto al dicho de la primera de las atestes, se le niega valor probatorio, pues no obstante que al rendir testimonio fue coincidente con la parte actora, en cuanto a la existencia del contrato base de la acción; en su mayoría con los términos y condiciones en que este fue celebrado; así como respecto al incumplimiento de la parte demandada en sus obligaciones de pago de renta, empero, también lo es que de su declaración se advierte que tiene conocimiento de los hechos por referencia de terceros, y no así por medio de sus sentidos.

Sustenta además la anterior consideración, la Jurisprudencia con número de Registro: 164440, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la



Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común,  
Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, que lleva por rubro y texto:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis”.

En cuanto al dicho del segundo de los deponentes, se le concede valor de presunción, pues si bien es cierto, éste manifestó tener conocimiento de la existencia del contrato base de la acción, así de los términos y condiciones del mismo, por haber estado presente al momento de su celebración, empero, al habersele negado valor probatorio al dicho de la diversa ateste, su testimonio, solo tiene valor presuncional.

De igual modo, se ofreció la **inspección y reconocimiento judicial**, ello respecto del inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, misma que se desahogó en audiencia celebrada el seis de mayo de dos mil veintiuno -foja cuarenta y ocho a la cincuenta y dos-, a la cual, se le niega valor probatorio en términos del numeral 348 del Código Procesal de la materia, pues como se desprende de dicha diligencia, no se pudo constatar si el referido inmueble se encuentra o no desocupado.

Aunado a ello, de la integridad de las constancias que obran en autos, se advierte que el demandado fue omiso en aportar medio de convicción alguno a fin de acreditar estar al corriente de sus obligaciones en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, ni tampoco para demostrar que el inmueble cuenta con diversos daños provocados por la persona que refiere en su escrito de contestación de demanda.

Correlacionadas en su conjunto las pruebas aportadas demuestran la relación contractual existente entre las partes, así como las obligaciones asumidas por ambas, ello es así porque la parte demandada omitió ofertar prueba idónea para desvirtuar las afirmaciones hechas por su contraparte, pues el artículo 235 del Código Adjetivo Civil, dispone que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

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”.*

Así como en la jurisprudencia con los siguientes datos de localización; Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe es el siguiente:

**“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.*

**VII.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que en ella, el actor **Rubén Rosales Andrade**, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; el demandado **Rigoberto Martínez Estrada**, dio contestación a la demanda, más no acreditó sus excepciones; y la demandada **Stefani López Hernández**, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre **Rubén Rosales Andrade** y los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, respecto del inmueble ubicado en calle **Vitto Alesio, cuarenta y cuatro, fraccionamiento Conjunto Los Naranjos**, de esta Ciudad.

Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, a la desocupación, entrega y real y material del inmueble dado en arrendamiento a favor de la parte actora en las mismas condiciones que les fue entregado, libre de adeudos de servicios de agua y energía eléctrica que se hubieren generado durante el tiempo en





que permanecieron en posesión del inmueble, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, al pago de la cantidad de **cero centavos moneda nacional**, por concepto de **veintidós pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas a partir del **veintiséis de agosto de dos mil diecinueve** –*toda vez que si bien es cierto la parte actora refiere que los demandados solo cubrieron el año por el cual se celebró el fundatorio (veinticinco de julio de dos mil dieciocho al veinticuatro de julio de dos mil diecinueve), y por ende, las rentas adeudadas deberían generarse a partir del veinte de julio de dos mil diecinueve, empero, el demandante las reclama a partir de la fecha en mención-* al **veinte de mayo de dos mil veintiuno** –*toda vez que las rentas deberían cubrirse los días veinte de cada mes-*, cada una a razón de la cantidad de dos mil doscientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional –*pues de la cláusula cuarta del contrato base de la acción, se desprende que las partes acordaron que para el caso de que el arrendatario continuare en la posesión del inmueble dado en arrendamiento después de concluida su vigencia, la pensión rentística se incrementaría en un cincuenta por ciento-*, en los términos pactados en las cláusulas primera y cuarta del contrato base de la acción.

Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **veintisiete de agosto de dos mil diecinueve** –*día siguiente a la primer pensión rentística reclamada por la parte actora-*, y **hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **nueve por ciento anual** –*interés legal-*, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Se absuelve a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, del pago de los daños y perjuicios que se les reclama bajo el inciso G) del proemio de demanda.

Lo anterior es así, toda vez que la parte actora omitió señalar en que consistieron los daños y perjuicios que le fueron ocasionados, y mucho menos ofreció medio de prueba alguno a efecto de acreditar su existencia.

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

Gaceta, 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 cumpliera 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”.

Toda vez que esta autoridad acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, a pagar a favor del actor **Rubén Rosales Andrade**, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, 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 procedente la vía única civil, por los razonamientos vertidos en el considerando III.



**Tercero.-** Se declara que el actor **Rubén Rosales Andrade**, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; el demandado **Rigoberto Martínez Estrada**, dio contestación a la demanda, más no acreditó sus excepciones; y la demandada **Stefani López Hernández**, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

**Cuarto.-** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre **Rubén Rosales Andrade** y los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, respecto del inmueble ubicado en calle **Vitto Alesio, cuarenta y cuatro, fraccionamiento Conjunto Los Naranjos**, de esta Ciudad.

**Quinto.-** Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, a la desocupación, entrega y real y material del inmueble dado en arrendamiento a favor de la parte actora en las mismas condiciones que les fue entregado, libre de adeudos de servicios de agua y energía eléctrica que se hubieren generado durante el tiempo en que permanecieron en posesión del inmueble, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, al pago de la cantidad de **cero centavos moneda nacional**, por concepto de **veintidós pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas a partir del **veintiséis de agosto de dos mil diecinueve** al **veinte de mayo de dos mil veintiuno**, cada una a razón de la cantidad de dos mil doscientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, en los términos pactados en las cláusulas primera y cuarta del contrato base de la acción.

**Séptimo.-** Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **nueve por ciento anual** *-interés legal-*, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** Se absuelve a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, del pago de los daños y perjuicios que se les reclama bajo el inciso G) del proemio de demanda.

**Noveno.-** Se condena a los demandados **Rigoberto Martínez Estrada** y **Stefani López Hernández**, a pagar a favor del actor **Rubén**

**Rosales Andrade**, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

**Décimo.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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 Fabiola Morales Romo, que autoriza.- Doy Fe.-

**Juez Tercero Civil**

Lic. Honorio Herrera Robles

**Secretaria de Acuerdos**

Lic. Fabiola Morales Romo

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Fabiola Morales Romo, hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos el **primero de junio de dos mil veintiuno.-**

L'MCMC

La **licenciada María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **0626/2020**, dictada en fecha **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** 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 suprimió **el nombre de las partes y datos de inmuebles**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-