



SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **doce de abril de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0703/2020** que, en la vía **única civil** en ejercicio de la acción de **rescisión 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.- Principio De Congruencia.

Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“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 pleitos, 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.- Competencia.

El suscrito Juez es competente 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.

III.- Procedencia De La Vía.

La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el

título Undécimo del Código Procesal Civil en vigor, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- Planteamiento De La Litis.

El actor ***** demanda a ***** , por las siguientes prestaciones:

a) *Para que por sentencia firme de declare la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandado y la suscrita respecto del inmueble ubicado en la calle ***** , esto en virtud de la falta de pago en las rentas pactadas en el mismo.*

b) *Como consecuencia de la terminación del citado contrato de arrendamiento se ordene al demandado la desocupación y la entrega real y material del inmueble ubicado en calle ****** **c)** *Por el pago de las rentas que en su caso se adeuden a la fecha en que se haga la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio a razón de \$2,00 pesos 00/100MN mensuales.*

d) *Por el pago del interés legal que los adeudos en el pago de las rentas generen.*

e) *Por el pago de todos y cada uno de los servicios de agua, luz y mantenimiento y que se adeuden hasta que se haga la entrega real y material del inmueble descrito.*

f) *Por el pago de los daños ocasionados al inmueble en caso de existir, los cuales serán cuantificados en ejecución de sentencia.*

g) *Los daños y perjuicios que se originen al suscrito por el caso de que, por su incumplimiento en pago de las rentas, así como de los gastos de mantenimiento, que retrasen su próxima contratación, los cuales en caso de existir serán cuantificados en ejecución de sentencia.*

h) *Por el pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.”*

Por su parte, los demandados ***** , no dieron contestación a la demanda incoada en su contra,

Hasta aquí queda fijada la litis.

V.- Estudio de la acción incoada.

Se procede al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento deducida por ***** en contra de ***** .

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación al caso concreto, 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 2296.- El arrendatario está obligado:

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

“Artículo 2298. La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario”.

“Artículo 2300.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

“Artículo 2313.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

“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;...

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 preceptos legales en cita, se obtiene que el contrato de arrendamiento deba atenderse en primer término a lo pactado por las partes, así mismo, en lo no previsto, por los lineamientos generales establecidos por la normatividad sustantiva cuyos preceptos transcritos son aplicables al caso en concreto.

En el caso, el documento base de la acción lo es un contrato bilateral en el que las partes acogieron obligaciones recíprocas, es decir, el actor se obligó a entregar el uso y disfrute temporal del inmueble, mientras que los ahora demandados ***** , lo hicieron obligándose a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la parte actora probar los elementos constitutivos de su acción, es

decir, la existencia del contrato, así como los términos y condiciones en él pactadas; en tanto que a los demandados les corresponde acreditar que se encuentran al corriente en el pago de sus obligaciones contractuales, o bien, probar cualquier otra excepción que hubiese opuesto y que destruya la acción instada.

La relación contractual que dio origen a la controversia, se encuentra plenamente acreditada con la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintiocho de junio de dos mil diecinueve que obra a fojas seis y siete de los autos, que adquiere valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la cual se desprende que la parte actora celebró en calidad de arrendataria, contrato de arrendamiento con los demandados *********, en su calidad de arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en la *********. En la cláusula primera acordaron, que los arrendatarios pagarán al arrendador la cantidad de dos mil pesos mensuales por concepto de arrendamiento, el cual será pagado con total puntualidad; convinieron que todo el mes de arrendamiento es forzoso y que lo pagarán íntegro aun cuando únicamente ocupen un solo día; establecieron que por cada día de mora en el pago de renta mensual generaría un costo de cincuenta pesos diarios de interés moratorio sin exceder quince días consecutivos.

Las partes acordaron que si existe demora de más de quince días de incumplimiento de pago de renta mensual el arrendador podría solicitar el desalojo de la propiedad rescindiéndose el contrato.

Acordaron, que al momento de la entrega de la propiedad no existe ningún desperfecto y acuerdan que el mantenimiento y buen estado de la misma corre a cargo de los arrendatarios por el tiempo en que esté vigente el contrato.

Se convino, que el tiempo de validez del contrato será de doce meses con opción de renovación a petición de partes involucradas en el contrato.

Establecieron, que a la firma del contrato se cubriría la cantidad antes señalada por medio de depósito a la cuenta

bancaria todos los días quince de cada mes a partir del quince de julio de dos mil diecinueve siendo el primer depósito.

La documental privada de referencia, se encuentra administrada con la prueba confesional a cargo del demandado ********* desahogada en audiencia de veinticuatro de marzo dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas sesenta y dos y sesenta y tres de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que al demandado se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, en las que se encuentran, *que conoce al actor; que celebró contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en ***** que pagaría mensualmente la cantidad de dos mil pesos por concepto de pensiones rentísticas; que las pagaría los días quince de cada mes; que realizó un pago por la cantidad de mil quinientos pesos a la cuenta bancaria ***** que realizó el pago anteriormente señalado en fecha quince de junio de dos mil diecinueve; que realizó pago por la cantidad de mil quinientos pesos a la cuenta bancaria mencionada por concepto de abono a la renta que le corresponde al quince de julio de dos mil diecinueve; que realizó un pago por la cantidad de dos mil pesos a la cuenta bancaria ***** de la institución bancaria ***** que realizó el pago anteriormente señalado en fecha quince de julio del año dos mil veinte; que la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento fue el veintiocho de junio de dos mil diecinueve; que aceptó pagar la cantidad de cincuenta pesos diarios por cada día que se retrasara en pagar la renta en tiempo y forma; y que a la fecha le adeuda diecinueve meses de renta.*

Ofreció, la prueba confesional a cargo de la demandada ********* desahogada del treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja sesenta y siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que a la demandada se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de

legales entre las que se encuentran, que conoce a ***** que celebró contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en ***** que pagaría mensualmente al actor la cantidad de dos mil pesos por concepto de pensiones rentísticas; que pagaría las pensiones rentísticas los días quince de cada mes; que la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento fue el día veintiocho de junio de dos mil diecinueve; que aceptó pagar la cantidad de cincuenta pesos diarios por cada día que se retrasara en pagar la renta en tiempo y forma; que a la fecha le adeuda diecinueve meses de renta; y que reconoce que el contrato de arrendamiento tenía una vigencia de dos meses, es decir, un año.

Sirve de apoyo jurídico, por su argumento rector, la tesis de jurisprudencial, volumen 46, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala, Cuarta Parte, Séptima Época, página 15, que dice:

“CONFESIÓN 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 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; 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 redunde su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogatorio 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 aceptar la verdad ante el juez bajo protesta, sino solo percibe 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.”

Así mismo, la parte actora ofreció la prueba **testimonial**, a cargo de ***** desahogada en audiencia del veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto en virtud de que los testigos fueron claros precisos y coincidentes en señalar, que conocen al actor. y que las partes celebraron un contrato de arrendamiento en fecha junio de dos mil diecinueve.

Por lo demás que declararon los testigos, no se le concede valor a su declaración, ya que lo que manifestaron lo saben por comentarios.

Sirve de apoyo legal la jurisprudencia firme con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“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.”

La parte actora ofreció, la **confesional**, consistente en la circunstancia de que los demandados no produjeron contestación a la demanda, la cual se valora de acuerdo al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, conforme al cual, la falta de contestación ja la demanda, implica por tener admitidos los hechos afirmados por el actor.

Sirve de apoyo, la tesis aislada consultable en el Registro digital: 2015342; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: (I Región)8o.1 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV, página 2430; Tipo: Aislada, que señala:

“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por

admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo."

Ofreció, la **documental privada**, consistente en los estados de cuenta expedidos por la institución de crédito ***** que obran a fojas de la ocho a la veintiséis de los autos, a la cual se le niega valor probatorio de conformidad con los artículos 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que se trata de documentos privados provenientes de terceros y en copias simples, y los mismos no se encuentran adminiculados o relacionados con ningún elemento de convicción.

Finalmente, ofreció las pruebas **presuncional a instrumental de actuaciones**, las cuales se valoran conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician al oferente, por virtud de que en autos del juicio quedó debidamente probado que las partes del juicio celebraron en fecha veintiocho de junio dos mil diecinueve, contrato de arrendamiento por escrito y que es el fundatorio de la acción.

En cambio, los demandados no produjeron contestación a la demanda ni ofrecieron pruebas, por tanto, no demostraron el cumplimiento de su obligación, no obstante tener la carga de la prueba conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sostiene la anterior consideración, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“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”.

En consecuencia, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento por omitir el pago de rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala

que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento en consulta, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Se invoca, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo”.

En virtud de lo anterior, se considera probada la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, ya que la parte demandada, no contestó la demanda.

R e s u l t a n d o s

En contexto de todo lo expuesto, se declara que en el presente caso resultó procedente la **vía única civil**, que en ella la parte actora *********, probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, y que los demandados ********* no dieron contestación a la demanda.

Se declara la **rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el **veintiocho de junio de dos mil diecinueve**, entre ********* y los demandados ********* respecto del bien inmueble ubicado en la *********. En consecuencia, se condena a los demandados *********, a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la *********, a favor de *********.

Se condena a los demandados *********, a pagar al actor *********, la cantidad de **\$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de diez pensiones rentísticas vencidas e insolutas, por el periodo comprendido del **mes de septiembre de dos mil diecinueve a junio de dos mil veinte**, calculadas cada una a razón de la cantidad de **\$2,000.00 (dos mil pesos moneda nacional)**, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega al actor del inmueble dado en arrendamiento.

Se condena a los demandados *********, a pagar al actor ********* los intereses moratorios sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, a partir del dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve, y hasta el pago total del adeudo en términos de la cláusula primera y hasta el pago total del adeudo, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados *********, a pagar al actor ********* la cantidad que en ejecución de sentencia se acredite por concepto de adeudos de servicio de agua potable, y luz que se hubieren generado durante el tiempo en que los demandados detentaron la posesión del inmueble arrendado, y hasta la entrega real y material del mismo.

Se absuelve a los demandados de las prestaciones de los incisos f) y g), toda vez que no se establece en la demanda en qué consistieron los daños y perjuicios que reclama, así como tampoco se probó la existencia de los mismos.

Sirve de apoyo la tesis aislada, consultable en el Registro digital: 2014644; Instancia: Primera Sala; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a. LXV/2017 (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, página 578; Tipo: Aislada; que a la letra dice:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SÓLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA. De lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil, así como el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa de pedir de la indemnización demandada, deben acreditarse necesariamente, en todos los casos, durante la etapa correspondiente al procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva de un juicio, y no en otro procedimiento, como pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface esa carga probatoria, el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido. En cambio, sobre la prueba de su importe económico, debe atenderse a lo previsto en el último de los preceptos mencionados, en el cual se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena; pues lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas o en la ley, sobre la forma de calcular su importe; en segundo orden de importancia se prevé el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios, caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación; y como último supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, entonces se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación.”

Por lo anterior y toda vez que este juzgador acogió la acción incoada por la parte actora, y al considerársele parte perdedora en la presente causa de conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados ***** a pagar al actor ***** , los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

R e s o l u t i v o s

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 vigente en el Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es competente para conocer el presente juicio.

Segundo. Se declara procedente la Vía Única Civil.

Tercero. Se declara que la parte actora *********, probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, y que los demandados ********* no dieron contestación a la demanda.

Cuarto. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el **veintiocho de junio de dos mil diecinueve**, entre ********* y los demandados ********* respecto del bien inmueble ubicado en la ********* **Quinto.** Se condena a los demandados *********, a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la *********, a favor de ********* **Sexto.** Se condena a los demandados *********, a pagar al actor *********, la cantidad de **\$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de diez pensiones rentísticas vencidas e insolutas, por el periodo comprendido del mes de **septiembre de dos mil diecinueve** a **junio de dos mil veinte**, calculadas cada una a razón de la cantidad de **\$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 moneda nacional)**, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega real y material al actor del inmueble dado en arrendamiento.

Séptimo. Se condena a los demandados *********, a pagar al actor ********* los intereses moratorios sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, a partir del dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve, y hasta el pago total del adeudo en términos de la cláusula primera del contrato y hasta el pago total del adeudo, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.



Octavo. Se condena a los demandados ***** , a pagar al actor ***** la cantidad que en ejecución de sentencia se acredite por concepto de adeudos de servicio de agua potable, y luz que se hubieren generado durante el tiempo en que los demandados detentaron la posesión del inmueble arrendado, y hasta la entrega real y material del mismo.

Noveno. Se absuelve a los demandados de las prestaciones de los incisos f) y g).

Décimo. Se condena a los demandados ***** a pagar al actor ***** , los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Décimo primero. 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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo segundo. Notifíquese Personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **trece de abril dos mil veintiuno**. Conste.-

L'HHR/mazg.-

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 **0703/2020**, dictada en fecha **doce de abril dos ml veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **ocho** 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 nombres de actor, demandado, testigos, y domicilios**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.