

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

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

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de terminación de convenio promovió ***, en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar 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 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.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, esto atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracción I de nuestro Código Adjetivo Civil, atendiendo a que en el caso que nos ocupa, la parte actora se sometió ante ésta autoridad al entablar su demanda, de donde deriva la competencia del suscrito .

III.- La vía Única Civil se declara procedente toda vez que el ejercicio de la acción instada no se encuentra sujeta a alguno de los procedimientos especiales previstos por el título décimo primero del

Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

A).- Para que por sentencia firme se declare la **TERMINACIÓN DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTO** celebrado con el demandado respecto del bien ubicado en ***, en fecha 20 de agosto de dos mil veinte, en virtud de lo dispuesto por la **CLÁUSULA PRIMERA** del convenio de prórroga en que se basa la acción.

B).- Para que por sentencia firme se declare la **DESOCUPACIÓN REAL, FÍSICA Y JURÍDICA** que deberá efectuar el demandado **C. RAMÓN PARRA RAMOS** sobre el bien inmueble materia del documento base de la acción, ubicado en *** en virtud de que el Convenio de Prórroga en cuestión ha terminado, ya que tiene como fecha de terminación el 16 de octubre de 2020, ello de conformidad con la **CLÁUSULA SEGUNDA** del referido documento, siendo que a la fecha de presentación de este recurso el hoy demandado ha sido omiso en dar cumplimiento con la referida obligación.

C).- Para que por sentencia firme, se condene al demandado, como consecuencia de la desocupación, **LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONVENIO DE PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTO**, en las buenas condiciones de uso que lo recibió; además debiendo entregar la parte actora, todas las construcciones, instalaciones, adaptaciones, montajes y obras que hubiere hecho el arrendatario y que estuvieren adheridos al inmueble arrendado.

D).- Para que se condene a la parte demandada, por concepto **RENTAS en términos del contrato de arrendamiento y la **CLÁUSULA TERCERA** del documento base de la acción, a razón de **\$3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES**, debiendo hasta el momento las rentas de los meses de septiembre y de octubre de dos mil veinte, y las que se causen hasta la total y real desocupación del inmueble materia del arrendamiento, lo anterior por ser una obligación que deriva del artículo 2300 del Código Civil del Estado, prestación que es en derecho procedente, como se hará ver más adelante.**

E).- Para que se condene a la parte demandada, por concepto de **INTERÉS LEGAL, al pago de la cantidad de **\$891.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)** a partir de mes de septiembre de dos mil veinte, por haber incurrido en mora respecto de la pensión rentística correspondiente al mes ya referido, así como al mes de octubre, y los que se siguieran actualizando por cada mes que transcurra hasta la total liquidación del adeudo, ello de acorde a la **CLÁUSULA TERCERA** del documento base de la acción.**

F).- Para que por sentencia firme, se condene a la demandada al **PAGO DE LOS SERVICIOS que derivados del uso y goce del bien materia del convenio base de la acción, debía y debe pagar el demandado, ello en virtud de las **CLÁUSULAS CUARTA Y QUINTA** del documento base de la acción, aunado a que también es una obligación que deriva de la propia ley particularmente de lo dispuesto por los artículos 2293 y 2296 fracción V del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, más los que se sigan generando hasta la total y real desocupación del inmueble materia del**

documento base de la acción y que deberán ser actualizados hasta el momento de ejecución de sentencia.

G).- Para que por sentencia firme, se condene a la contraria a la ENTREGA DEL INMUEBLE EN LAS MISMAS CONDICIONES EN LAS QUE RECIBIÓ EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO, esto con base en la **CLÁUSULA SEGUNDA** del convenio base de la acción.

H).- Para que por sentencia firme, se condene al demandado al pago de las cantidades que resulten por concepto de DAÑOS Y PERJUICIOS, ello en virtud de que el demandado ha incumplido con sus obligaciones y ha causado y sigue causando daños y perjuicios, ello en virtud de lo dispuesto por el artículo 1978 del Código Civil de Aguascalientes, más las cantidades que por este concepto se sigan generando hasta la total y real desocupación del inmueble materia del documento base de la acción, y que deberán ser actualizados hasta el momento de ejecución de sentencia.

I).- El pago de los GASTOS Y DE LAS COSTAS que este juicio genere, y que sean regulados en ejecución de sentencia, ello en razón a que el demandado ha dado causa para la tramitación del presente juicio, tal y como se desprende de la **CLÁUSULA CUARTA** del documento base de la acción y del artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado”.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por la parte actora en la demanda se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el demandado **Ramón Parra Ramos**, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra, pese a encontrarse debidamente notificado según se advierte de la cédula de notificación que obra en autos –*fojas diecinueve y veinte*-, por lo que mediante proveído del diecisiete de febrero de dos mil veintiuno –*foja veintiséis*-, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal de la materia.

V.- Enseguida, se procede a analizar la acción de terminación de convenio de prórroga incoada ***.

Debe decirse, que la parte actora basa su reclamo en el hecho de que el día diez de enero de dos mil quince, celebró con el demandado, un contrato verbal de arrendamiento, por tiempo indeterminado, respecto del predio urbano ubicado en ***, habiéndose pactado, que el arrendatario cubriría rentas mensuales por la cantidad de tres mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional, pagaderas los primeros diez días de cada mes, obligándose también a pagar lo correspondiente por concepto de todo servicio público del cual se viera beneficiado el inmueble objeto del arrendamiento, tales como agua y luz.

Por otro lado, afirma, que atendiendo a sus intereses, decidió dar por concluida la relación contractual existente entre ellas, situación que le notificó por escrito al arrendatario el día treinta de junio de dos mil veinte, concediéndole treinta días para que hiciera entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del presente negocio, sin embargo, dicho demandado solicitó que se le diera un plazo adicional a fin de que pudiera pagar las cantidades que adeudaba y de encontrar un nuevo lugar

para vivir, motivo por el cual, entre las partes se firmó un convenio de prórroga, con el cual, quedó convalidado el contrato verbal de arrendamiento, toda vez que fue reconocida su existencia, otorgándole una prórroga al arrendatario a fin de que a más tardar el día dieciséis de octubre de dos mil veinte, hiciera la entrega del inmueble, debiendo cumplir con todas y cada una de las obligaciones asumidas a su cargo desde el contrato primigenio.

En ese sentido, indica, que el demandado incumplió con su obligación de pago desde el mes de septiembre de dos mil veinte, tanto de las pensiones rentísticas como del servicio de agua, aunado a que al momento de presentación de la demanda, no había entregado el inmueble, causándole daños y perjuicios toda vez que no ha podido disponer libremente de su propiedad, aun y cuando le requirió en múltiples ocasiones para que diera cumplimiento al acuerdo de voluntades existente entre las partes, motivo por el cual, compareció a demandar a su contraria en la vía y la forma que lo hace.

En ese tenor, a la parte actora le incumbe acreditar el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la celebración del convenio de prórroga y sus términos.

En ese tenor, resulta pertinente analizar el marco normativo aplicable, siendo que nuestro Código Civil dispone:

"Artículo 1673.- *Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".*

"Artículo 1674.- *Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el acuerdo de contratos".*

"Artículo 1675.- *Para la existencia del contrato se requiere:*

I.- *Consentimiento;*

II.- *Objeto que pueda ser materia del contrato".*

"Artículo 1684.- El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y las mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

I.- Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos;

II.- El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente".

"Artículo 1730.- Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas".

"Artículo 1731.- Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes a aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar".

"Artículo 1733.- El consentimiento se entiende otorgado en las condiciones y circunstancias en que se celebra el contrato...".

"Artículo 1820.- 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. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible".

"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 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;...”.

“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”.*

“Artículo 2358.- *Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrato”.*

Advirtiéndose de lo anterior, que:

- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.
- Para su existencia, se requiere consentimiento y un objeto que pueda ser materia del mismo.
- El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y las mismas condiciones, pudiendo ser expreso -*el cual se manifiesta verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos-*, o tácito -*resulta de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley*

o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente-.

- Si sus términos son claros y no dejan duda sobre la intención de los signantes, se debe estar al sentido literal de sus cláusulas.

- Cualquiera que sea la generalidad de sus términos, no deben entenderse comprendidas cosas distintas y casos diferentes a aquellos sobre los que los interesados acordaron.

- El consentimiento se entiende otorgado en las condiciones y circunstancias en que se celebra el convenio.

- Una parte tiene la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación pactada en el acuerdo de voluntades cuando el contrario lo incumple.

- El arrendamiento tiene lugar, cuando una de las partes se obliga a otorgar el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar en cambio un precio cierto.

- El arrendatario está obligado, entre otras cosas, a satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato.

- El arrendamiento puede terminar, entre otros casos, por haberse cumplido el plazo fijado.

- En el arrendamiento por tiempo indeterminado, al arrendatario queda obligado a pagar la renta de conformidad con lo establecido en el propio contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar su terminación.

Ahora bien, en términos de lo que dispone el artículo 235 de nuestro Código Procesal Civil, le corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de

demostrar su acción, debido a esto, ofertó los siguientes medios de convicción:

Existe la **documental privada**, consistente en el **convenio de prórroga de arrendamiento**, celebrado el día veinte de agosto de dos mil veinte entre *** -arrendadora- y *** -arrendatario-, respecto del bien inmueble ubicado en *** -*fojas de la nueve a la once*-, de donde se advierte, que el mismo fue celebrado, como consecuencia de la interpelación judicial de la que fue objeto el arrendatario, en donde se le hizo saber, que era deseo de la arrendataria, dar por terminada la relación contractual existente entre ambos, sin embargo, se le concedió una prórroga a fin de que abandonara y desalojara el inmueble a más tardar el día dieciséis de octubre de dos mil veinte sin excepción, sin opción de prórroga subsecuente y sin que esto significara novación alguna del contrato de original, debiendo, hacer entrega real, materia y jurídica del bien arrendado en la fecha antes mencionada, libre de todo adeudo en relación con los servicios contratados para su beneficio -*cláusulas primera, segunda y quinta*-.

Lo anterior, sin que quedara eximido el arrendatario de seguir cumpliendo las obligaciones asumidas a su cargo con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento durante todo el tiempo en el que estuviera vigente la prórroga y, solo en el caso de que no quedara adeudo alguno, la arrendadora le haría entrega de la cantidad que había dejado en depósito desde un principio, en caso contrario, el mismo sería destinado a cubrir los montos adeudados y para el caso de que no fuera suficiente, la arrendadora podría demandar su pago en la vía judicial, pudiendo ejercitar la acción correspondiente -*cláusulas tercera y cuarta*-.

Así mismo, obra dentro del sumario, la **documental privada**, consistente en el escrito de **interpelación extrajudicial**, expedido por ***, el día treinta de junio de dos mil veinte, en donde le comunicó a ***, que era su intención, dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ambos, otorgándole un término de treinta días, a fin de que desocupara e hiciera entrega del inmueble objeto, haciéndole saber, de que en caso de que no lo hiciera, se procedería legalmente en su contra *-foja doce-*.

Documentales que de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, gozan de eficacia probatoria, atendiendo a que las mismas se encuentran robustecidas con la **confesional**, a cargo de ***, desahogada durante audiencia celebrada el día seis de mayo de dos mil veintiuno *-fojas de la cuarenta y tres a la cuarenta y cinco-*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora *-foja cuarenta y uno-*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del ordenamiento legal antes invocado, obteniéndose de la misma, que se les declaró confeso fictamente al demandado respecto de:

. Que el día diez de enero de dos mil quince celebró en calidad de arrendatario, un contrato verbal de arrendamiento con *** como arrendadora, respecto del bien inmueble ubicado en *** *-posiciones primera y segunda-*.

. Que con motivo de dicho contrato, se pactó entre las partes, que habría de cubrirse una renta mensual por la cantidad de tres mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional, pagadera los días diez de cada mes, siendo que de igual forma, se obligó a cubrir en

tiempo y forma los pagos relativos a los servicios públicos que se hubieran contratado en beneficio del inmueble objeto del arrendamiento *-posición tercera, cuarta y quinta-*.

. Que el día treinta de junio de dos mil veinte, se le notificó por escrito el deseo de la arrendadora de dar por concluido el contrato celebrado entre ambos, esto por medio de una interpelación extrajudicial, en virtud de la cual, solicitó una prórroga, para que se le diera un plazo de treinta días más a fin de poder cubrir los montos adeudados y buscar un nuevo lugar para vivir, motivo por el cual, se celebró entre ellos un convenio de prórroga, en donde se le dio el tiempo que solicitó para ponerse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y de desocupar y entregar el inmueble a más tardar el día dieciséis de octubre de dos mil veinte *-posiciones sexta, séptima, octava, novena y décima-*.

. Que conforme al convenio de prórroga antes referido, se obligó a seguir dando cumplimiento de manera oportuna a las obligaciones contraídas a su cargo con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento original, lo anterior hasta la entrega real, jurídica y material del inmueble, debiendo de dejarlo todo en orden y, en caso de incumplir con esto, la arrendadora podría proceder legalmente contra él, a fin de lograr el cumplimiento forzoso del convenio y el pago de las cantidades adeudadas *-posiciones décima primera y décima segunda-*.

. Que a pesar de todo lo anterior, ha sido omiso en dar cumplimiento a las obligaciones asumidas a su cargo desde el mes de septiembre de dos mil veinte, adeudando entre otras cosas, lo correspondiente por los servicios contratados *-posiciones décima tercera, décima cuarta y décima quinta-*.

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:

“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 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”.

Así, con las pruebas **presuncional en su doble aspecto de legal y humana e instrumental de actuaciones**, valoradas en términos de lo dispuesto por los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, se benefician los intereses de la parte actora, pues con el cúmulo probatorio ofertado en autos, es dable acreditar, que el día diez de enero de dos mil quince, entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble objeto del presente negocio y, que si bien, la parte demandada venía cumpliendo de manera oportuna con sus obligaciones, fue deseo de la actora dar por terminada la relación contractual existente entre ellos, otorgándole al arrendatario una prórroga a fin de que desocupara el inmueble y celebrando en consecuencia en fecha veinte de agosto de dos mil veinte, un convenio de prórroga, en virtud del cual, habría de continuar cumpliendo lo establecido en el contrato original, sin embargo, que a partir del mes de septiembre de dos mil veinte, el demandado dejó de dar cumplimiento a las obligaciones contraídas a su cargo.

Teniendo la parte demandada la carga de la prueba a fin de demostrar su cumplimiento en relación con dicho convenio, tal situación no aconteció en autos, toda vez que dentro del presente negocio, omitió ofrecer medio de convicción alguno con el que pueda tenerse por cubierto el pago de lo debido y, atendiendo a eso, de ninguna forma fueron desvirtuadas las aseveraciones hechas por la parte actora.

Sirve además como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que

sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe 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”.*

En virtud de lo anterior, es que se estima **procedente la acción** de terminación de convenio de prórroga de arrendamiento ejercitada por la parte actora, derivado del incumplimiento en el que incurrió su contraria.

VI.- En mérito de lo expuesto y fundado, se declara que procedió la Vía Única Civil, en la cual, la actora ***, acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se declara terminado el convenio de prórroga de arrendamiento celebrado en fecha veinte de agosto de dos mil veinte, entre la actora *** -arrendadora- y el demandado *** -arrendatario-, respecto del bien inmueble ubicado en ***.

Se absuelve al demandado ***, de realizar a favor de la actora ***, la desocupación y entrega del inmueble objeto del presente negocio, toda vez que según se advierte de autos, la parte actora recibió de conformidad dicho inmueble el día nueve de abril de dos mil veintiuno –foja treinta y siete-.

Como consecuencia de lo anterior, se condena al demandado ***, a pagar en favor de la actora ***, la cantidad de veintitrés mil cien pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de siete pensiones rentísticas generadas entre el diez septiembre de dos mil veinte y el día nueve de abril de dos mil veintiuno –fecha

de desocupación y entrega del inmueble-, cada una a razón de tres mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional.

Se condena al demandado ***, a realizar el pago a favor de la actora ***, de los intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta -once de cada mes-, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia, de conformidad con el artículo 2266 del Código Civil del Estado.

Se condena al demandado ***, a pagar en favor de la actora ***, todas y cada una de las cantidades que resulten en ejecución de sentencia, por concepto de los servicios contratados, generados durante el periodo que ocupó el inmueble motivo del presente negocio.

Se absuelve al demandado ***, del a favor de la actora ***, de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora, con base en las siguientes consideraciones:

Del escrito inicial de demanda no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los daños y perjuicios que dice le ocasionó su contraria, por lo que, el hecho de no haber precisado cuáles son y en qué consisten los mismos, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación reclamada, por lo que no es dable condenarle 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".

Toda vez que esta autoridad acogió parcialmente las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se condena al demandado *** a pagar a favor de la actora ***, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Así mismo y 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 conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de 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 publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

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 **procedente** la Vía Única Civil.

Tercero.- En ella, la actora ***, acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Cuarto.- Se declara **terminado** el convenio de prórroga de arrendamiento celebrado en fecha veinte de agosto de dos mil veinte, entre la actora *** -arrendadora- y el demandado *** -arrendatario-, respecto del bien inmueble ubicado en ***.

Quinto.- Se absuelve al demandado ***, de realizar a favor de la actora ***, la **desocupación y entrega** del inmueble objeto del presente negocio, toda vez que según se advierte de autos, la parte actora recibió de conformidad dicho inmueble el día nueve de abril de dos mil veintiuno *-foja treinta y siete-*.

Sexto.- Se condena al demandado ***, a pagar en favor de la actora ***, la cantidad de veintitrés mil cien pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de siete **pensiones rentísticas** generadas entre el diez septiembre de dos mil veinte y el día nueve de abril de dos mil veintiuno *-fecha de desocupación y entrega del inmueble-*, cada una a razón de tres mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional.

Séptimo.- Se condena al demandado ***, a realizar el pago a favor de la actora ***, de los **intereses moratorios** a razón del nueve por ciento anual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta *-once de cada mes-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia, de conformidad con el artículo 2266 del Código Civil del Estado.

Octavo.- Se condena al demandado ***, a pagar en favor de la actora ***, todas y cada una de las cantidades que resulten en ejecución de sentencia por concepto de los **servicios** contratados, generados durante el periodo que ocupó el inmueble motivo del presente negocio.

Noveno.- Se absuelve al demandado ***, del a favor de la actora ***, de los **daños y perjuicios** reclamados por la parte actora.

Décimo.- Se condena al demandado *** a pagar a favor de la actora ***, los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Décimo primero.- 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 conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los **comprobantes fiscales** respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de 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 publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Décimo segundo.- 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 tercero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa y 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 presente resolución se publicó con fecha **trece de mayo de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'ALPR/dads

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 1123/2020, dictada en fecha doce de mayo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintidós 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, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-