

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **dieciocho de marzo de dos mil veintidós.-**

V I S T O S , para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **0168/2019** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** , la que se dicta bajo 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 establece:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.”.-

Y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta juzgadora es competente para conocer y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis, pues la acción ejercitada es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de esta autoridad.-

Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, ya que como se dijo anteriormente la acción ejercitada es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de esta juzgadora y respecto a las cuales el código adjetivo de la materia vigente de la entidad no

establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes.-

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se declaren (sic) legalmente **RESCINDIDO** el contrato de arrendamiento base de la acción, de fecha **01 de ENERO de 2018**, por **INCUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA SEGUNDA** del contrato, celebrado entre el suscrito como arrendador y ***** como arrendatario.

B. Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a **entregar la posesión real y material** de la bodega dada en arrendamiento, al suscrito, totalmente sola y desocupada.

C. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se condene al demandado, a **pagar** la cantidad de **\$110,000 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)**, monto que corresponde a las 11 rentas que me adeuda, respecto de los periodos rentísticos mensuales devengados del **01 de ENERO de 2018 al 01 de NOVIEMBRE de 2018**, a razón de una renta mensual de \$10,000.00.

D. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se condene al demandado, a **pagar** la cantidad de **\$11,621 (ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS 00/100 M.N.)**, monto que corresponde a la **renta** que me adeuda, respecto del periodo rentístico mensual devengados del **01 de FEBRERO de 2019 al 01 de MARZO de 2019**, a razón de una renta mensual de \$11,621.00.

E. Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada a pagar a la suscrita, **intereses moratorios** a razón del 10% mensual, sobre cada una de las rentas reclamadas en la prestación que antecede desde la fecha en la que debieron pagarlas, por cada mes de retraso y hasta el día en el que hagan el pago total de lo adeudado. Lo anterior en el concepto que ello será regulado en ejecución de sentencia.

F. Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada al pago de todas y cada una de las **rentas que se venzan** durante la tramitación del juicio a razón de **\$11,621.00** mensuales, por lo que refiere al año 2019, así como los incrementos que se vayan actualizando conforme el paso del tiempo durante la tramitación de este juicio, hasta el día en el que el arrendatario haga entrega real y material del inmueble arrendado.

*G. Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada a pagarme, los **gastos y costas** que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que me veo en la imperiosa necesidad de promoverlo por su culpa.”.-*

Acción prevista por los artículos 1820 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

El demandado *** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra**, oponiendo controversia total de las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 2.- OBSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL EN LA DEMANDA. 3.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por el demandado, es una excepción dilatoria acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es por ello que se procede previamente a resolver la misma, pues de resultar procedente impediría analizar la acción ejercitada acorde al numeral antes invocado, por lo que se procede a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda; situación que no se da en el caso a estudio, ya que el demandado la hace valer en que el actor afirma en su escrito inicial de demanda, que se ha incumplido con las obligaciones derivadas al contrato de arrendamiento, asegurando hechos completamente falsos, primeramente en el incumplimiento del pago de rentas así como del supuesto subarrendamiento a que hace mención, para promover la rescisión del multicitado contrato, lo que lo deja en estado de indefensión para poder controvertir en términos de ley los hechos controvertidos en la demanda.-

De lo anterior se desprende que funda su demanda en la afirmación de falsedad de los hechos que narra su contraria, mas no así la omisión o redacción imprecisa de aquella que le impidiera al demandado ejercitar su derecho de defensa, pues incluso el demandado dio contestación a la demanda interpuesta en su contra refiriéndose a todos los hechos en que se fundan, incluso oponiendo excepciones, sosteniendo además que se encuentra al corriente en el pago de pensiones rentísticas y que fue privado de la posesión del bien inmueble arrendado.-

Es por ello que se afirma no se presenta oscuridad alguna en la demanda, que impidiera a la parte demandada oponer excepciones tal y como lo hizo, pues la forma en como se encuentra redactada la demanda no lo dejó en estado de indefensión, y se reitera que la misma la sustenta al afirmar la falsedad de los hechos narrados por el actor y no así en detalle alguno que le impidiera hacer valer su derecho de defensa, de donde resulta *improcedente* la excepción en comentario.-

VI.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad establece: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”***- En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas, mas para acreditarlos, es únicamente la parte demandada quien ofreció y se le admitieron pruebas, lo cual no es obstáculo para que esta autoridad pueda **analizar con tal carácter los documentos exhibidos por la parte actora con su escrito inicial de demanda, por lo que se procede a su valoración en los términos siguientes:**

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, mismo que es visible de la foja seis a la ocho de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, acreditándose con la misma lo siguiente:

Que en fecha primero de enero de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto de una bodega de cuatrocientos metros cuadrados, ubicada en el interior del Rancho ***** en carretera a la ***** kilómetro ***, de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, el actor ***** como arrendador y el demandado ***** como arrendatario.-

Que se fijó como pensión rentística la cantidad de DIEZ MIL PESOS mensuales, la que se incrementaría al término de cada año, para comenzar el nuevo, lo que incremente el salario mínimo en esta Ciudad, la que habría de cubrirse por mensualidades adelantadas a más tardar el día cinco de cada mes, contados a partir de la fecha de suscripción de dicho contrato, las que serían pagadas en el Rancho ***** ubicado en la Carretera a la ***** , kilómetro *** de esta Ciudad.-

Que fijaron la vigencia de dicho contrato al término de cinco años, contados a partir de la firma de dicho contrato con opción a su

continuación mediante la firma de un nuevo contrato, así como la posibilidad de darlo por terminado, con la obligación del arrendatario de dar aviso con un mes de anticipación al arrendador, así como también del arrendador al arrendatario en el mismo lapso de tiempo.-

Que el arrendatario se obligó a destinar el inmueble arrendado, única y exclusivamente para producción y comercialización de biocombustibles y subproductos, salvo autorización expresa por escrito del arrendador.-

Que el pago de servicios de agua y energía eléctrica, serán por cuenta del arrendador.-

Que el arrendatario se obliga a pagar una pena convencional del diez por ciento del monto establecido respecto de cada mes en que llegara a incurrir en mora los pagos de las pensiones rentísticas.-

Las pruebas admitidas al demandado, se valoran en la medida siguiente:

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido realizada por persona capaz de obligarse, sin coacción o violencia, sobre hechos propios del mismo y sobre hechos controvertidos, en la cual reconoció que conoce al demandado ***** , con quien suscribió un contrato de arrendamiento el día primero de enero de dos mil dieciocho, y a quien le arrendó una bodega ubicada en el Rancho ***** , carretera a la ***** , kilómetro *** en esta Ciudad, con una vigencia de cinco años, estipulándose como precio de la renta la de DIEZ MIL PESOS.-

Además reconoció que se le realizaron pagos en efectivo por concepto de renta, y que se le ha cumplido con el pago de rentas, respecto al inmueble arrendado ya citado con anterioridad

Que se asoció con ***** en la empresa denominada ***** , donde adquirió porcentaje de participación de la sociedad antes mencionada como accionista, sociedad que realizaba sus actividades comerciales en la bodega que le arrendó a ***** .-

DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en la impresión del estado de cuenta bancario de ***** que corre agregado a foja veintidós de los autos y en la impresión de la factura digital con folio fiscal ***** , por la cantidad de DOCE MIL PESOS de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, agregado a foja veintidós de los autos, pruebas a las cuales se les concede pleno

valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del estado, pues las mismas se refieren al pago de renta del mes de diciembre de dos mil dieciocho dentro del Rancho *****, expedida por *****, además de que en la confesional a cargo del actor, este reconoció que se le ha cumplido con el pago de rentas respecto del inmueble arrendado y en el escrito de demanda, el actor no reclama el pago de la pensión de **diciembre de dos mil dieciocho**, por ende, con las pruebas que nos ocupa, **se encuentra debidamente acreditado que el arrendatario cumplió con el pago de la renta del citado mes.-**

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en la copia del recibo número ****, de fecha catorce de enero de dos mil diecinueve, que obra a foja veinticuatro de los autos, del cual también fue exhibido su original y que corre agregado a foja treinta y uno de autos; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues además de provenir de las partes del juicio y no haber sido objetado en términos de ley, y el mismo se refiere al pago de la renta del mes de enero de dos mil diecinueve, aunado a que se encuentra robustecido con la confesional a cargo del actor, donde este reconoció que se le ha cumplido con el pago de rentas respecto del inmueble arrendado y en el escrito de demanda, el actor no reclama el pago de la pensión de **enero de dos mil diecinueve**, por ende, con las pruebas que nos ocupa, **se encuentra debidamente acreditado que el arrendatario cumplió con el pago de la renta del citado mes.-**

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada que remitiera el Agente del Ministerio Público Adscrito a la Unidad de Trámite Común número *** de la Fiscalía General del Estado, en la carpeta de investigación *****, mismas que son visibles de la foja cuarenta y ocho a la ciento veinticinco de autos; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido expedidas por funcionario público en ejercicio de sus funciones, con la cual se acredita que en fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se presentó denuncia de hechos por *****, por la probable comisión del delito de privación ilegal de la libertad en su contra, mismo que fue imputado a *****, y *****, narrando cómo fueron privados de su libertad y sacados de manera violenta de la bodega que fue objeto del contrato de arrendamiento que ahora es materia de este juicio.-

Asimismo, se acredita que ***** , también presentó denuncia de hechos por la probable comisión del delito de DESPOJO cometido en su agravio y en contra de ***** y ***** , narrando los hechos correspondientes y en los cuales señala que fue despojado de la bodega que fue objeto del contrato de arrendamiento que ahora es materia de este juicio.-

TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** desahogada en audiencia de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que ambos coinciden en señalar que conocen a las partes de este juicio y que el día veintinueve de enero de dos mil diecinueve, al encontrarse trabajando en el inmueble objeto del contrato materia de este juicio, llegaron el señor ***** con su hermano ***** y su padre ***** , entrando de manera prepotente exigiéndoles que dejaran de trabajar, que los dejaron encerrados en la bodega por un tiempo aproximado de media hora y que luego les abrieron, pero que ya se les impidió seguir trabajando, pues incluso pusieron un tractor en la entrada para impedirles la entrada, por lo que desde ese día ya no pudieron regresar a laborar.-

Declaraciones que se ven robustecidos con las denuncias de hechos que se valoraron en párrafos anteriores, hechas ante una autoridad y bajo protesta de decir verdad, pues narraron los mismos hechos, por lo tanto, con la prueba que nos ocupa también se demuestra que el actor se ha visto impedido en seguir usando el inmueble arrendado.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES consistiendo ésta en todas y cada una de las actuaciones de este juicio, la cual resulta favorable a la parte demandada por las razones y fundamentos que se dieron al momento de valorar los elementos de prueba aportados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

Asimismo, del escrito inicial de demanda, se desprende que el actor reclama las rentas de enero a noviembre de dos mil dieciocho y de febrero a marzo de dos mil diecinueve, es decir, no exige el pago de las rentas de diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve.-

PRESUNCIONAL, misma que es favorable al demandado, sobre todo la legal que se deriva del artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, el cual contempla que le asiste derecho al

arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento en el caso de la falta de pago de las rentas en el término estipulado y si el arrendatario demuestra estar al corriente en su pago, es claro que no le asiste derecho al arrendador de reclamar su rescisión.-

También le beneficia al demandado la presunción legal que se contempla en el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que *“Cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados, y se acredita por el escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario.”*, por lo que si el demandado justifica el pago de las pensiones de diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve, es que se presumen pagadas las generadas en fechas anteriores a esta fecha, más aún que así lo reconoció el actor en su confesional.-

De igual forma beneficia al demandado lo previsto por el artículo 2170 del Código Civil vigente del Estado aplicado de manera análoga al caso que nos ocupa, al disponer que cuando el comprador a plazo o con espera del precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VII.- Ahora bien, procede a analizarse las excepciones que opuso el demandado, lo que se hace de la siguiente manera:

La excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

Por lo que ve a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** que hace consistir en que la parte actora no tiene acción ni derecho para reclamar las prestaciones que indica en su escrito inicial de demanda, puesto que no ha incurrido en algún incumplimiento al contrato celebrado entre las partes a que se refieren en su demanda, desprendiéndose además de su escrito de contestación que afirma estar al corriente en el pago de pensiones rentísticas y que en el mes de enero de dos mil diecinueve, se vio interrumpido en el goce y uso del inmueble arrendado por parte del arrendador; excepción que esta autoridad declara **procedente** en razón a lo siguiente:

Dentro de autos y términos del artículo 2269 del Código Civil del Estado, quedó probado que en fecha primero de enero de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto de una bodega de cuatrocientos metros

cuadrados, ubicada en el interior del Rancho ***** en carretera a la ***** kilómetro ***, de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, el actor ***** como arrendador y el demandado ***** como arrendatario, fijándose como pensión rentística la cantidad de DIEZ MIL PESOS mensuales, la que habría de cubrirse por mensualidades adelantadas a más tardar el día cinco de cada mes, contados a partir de la fecha de suscripción de dicho contrato y que serían cubiertas en el Rancho ***** ubicado en la Carretera a la ***** , kilómetro *** de esta Ciudad.-

Además, se fijó como vigencia de dicho contrato el término de cinco años, contados a partir de la firma de dicho contrato, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia.-

Por otra parte, el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, dispone:

“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. – Por falta de pago de la renta o de los servicios u obligaciones accesorias...”-

En este caso el actor reclama el pago de pensiones rentísticas de enero a noviembre de dos mil dieciocho y de febrero a marzo de dos mil diecinueve, que por tanto señala éstas como incumplidas.-

Ahora bien, el demandado al dar contestación a la demanda entablada en su contra, afirmó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones que se señalan como no pagadas y para efecto de demostrar lo anterior ofreció como pruebas de su parte las documentales privadas consistentes en la impresión del estado de cuenta bancario de ***** que corre agregado a foja veintidós de los autos y en la impresión de la factura digital con folio fiscal ***** , por la cantidad de DOCE MIL PESOS de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, agregado a foja veintidós de los autos así como en la copia del recibo número ****, de fecha catorce de enero de dos mil diecinueve, que obra a foja veinticuatro de los autos, del cual también fue exhibido su original y que corre agregado a foja treinta y uno de autos; documentos a los que se les concedió pleno valor probatorio por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su análisis, lo que se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, con los cuales el demandado acreditó fehacientemente haber liquidado las pensiones rentísticas de diciembre de dos mil dieciocho y la de enero de dos mil diecinueve.-

Por otro lado, conforme al artículo 1960 Código Civil vigente del Estado, el cual ha sido transcrito al valorar la presuncional aportada a la causa, al haberse acreditado por parte del demandado el pago de las pensiones rentísticas de diciembre de dos mil dieciocho y la de enero de dos mil diecinueve, se entienden por pagadas las generadas en fechas anteriores, es decir, se presumen también pagadas las pensiones de enero a noviembre de dos mil dieciocho, pues no hay prueba que demuestre su incumplimiento y por el contrario, el actor en la confesional a su cargo, reconoció que se le realizaron pagos en efectivo por concepto de renta, además de que se le ha cumplido con el pago de rentas respecto al inmueble arrendado ya citado con anterioridad, consecuentemente, se encuentra demostrado el pago que el arrendatario hizo de las pensiones generadas de enero a diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve.-

De igual forma, el actor señala como incumplido el pago de las pensiones rentísticas de febrero y marzo de dos mil diecinueve, sin embargo, con la copia certificada que de la carpeta de investigación ***** y la testimonial que se aportaron a la causa, quedó probado que el veintinueve de enero de dos mil diecinueve, el arrendador privó de la posesión del inmueble arrendado al arrendatario, por lo que ya no pudo seguir haciendo uso del mismo, consecuentemente, conforme al artículo 2170 del Código Civil vigente del Estado aplicado de manera análoga al caso que nos ocupa, es que se encuentra justificado el no pago de las mismas, pues el arrendatario se vio perturbado en su posesión o derecho y de ahí que se encontrara justificado que suspendiera el pago de las pensiones rentísticas y por tanto no se puede considerar que incurrió en incumplimiento en esa obligación.-

Es con todo lo anterior que se probó plenamente que la parte demandada se encuentra al corriente en el pago de las rentas que abarcan desde enero a diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve y que de las correspondientes a febrero y marzo de dos mil diecinueve, que en el escrito inicial de demanda se señalan como incumplidas, se justificó en autos la suspensión de pagos que hizo el arrendatario al haber sido desposeído del inmueble materia del arrendamiento.-

Por ende, si la demanda fue presentada el día siete de febrero de dos mil diecinueve y quedó probado que las pensiones generadas a esa fecha y que se dicen fueron incumplidas, ya se encontraban liquidadas, y la de febrero de dos mil diecinueve, se encontraba justificado su suspensión, por lo que es claro que la demanda interpuesta fue presentada cuando la arrendataria se

encontraba al corriente en el pago de las rentas acordadas, y en consecuencia, no se actualiza el supuesto previsto por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, el cual contempla que le asiste derecho al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento en el caso de la falta de pago de las rentas en el término estipulado y si la arrendataria se encontraba al corriente en su pago, es claro que no le asiste derecho al arrendador de reclamar su rescisión, todo lo cual hace procedente la excepción opuesta por el demandado en tal sentido.-

En razón de lo anterior, **se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento** ejercitada por ***** en contra de ***** , en virtud de que el arrendatario, hoy demandado, al momento en que se ejercitó la acción que ahora se resuelve, se encontraba al corriente en el pago de las rentas, consecuentemente, **las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato-**

En virtud de lo antes expuesto y fundado, **se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda**, de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.-

En cuanto a los gastos y costas se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdidoso el actor ***** por no haber sido procedente la acción ejercitada y por el contrario, fue procedente la excepción opuesta por el demandado para destruir la misma, en consecuencia, **se condena al actor antes referido al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado** y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1673, 1674, 1675, 1677, 1715 y 1742 y demás relativos del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta juzgadora es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía única civil ejercitada por la actora en la que resultó improcedente la acción ejercitada y fue procedente la excepción opuesta por el demandado tendiente a destruirla.-

TERCERO.- Se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento ejercitada por ***** en contra de ***** , en virtud de que el arrendatario, hoy demandado, al momento en que se ejercitó la acción que ahora se resuelve, se encontraba al corriente en el pago de las rentas.-

CUARTO.- Consecuentemente, las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato.-

QUINTO.- Se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.-

SEXTO.- Se condena al actor antes referido al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- 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.-

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA** por ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza.- Doy fe.-

La **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO**, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós**- Conste.-

L'ECGH/Itzel*

La Licenciada ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0168/2019 dictada en dieciocho de marzo del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de ocho fojas útiles que fueron utilizadas por ambos lados. 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 General 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: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL