

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez de enero de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 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. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"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 oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues 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 las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra

aplicación al caso dado que se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno en cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La demanda la presenta *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado legal de ***** y para acreditar la calidad con que comparece acompaña a su demanda la **DOCUMENTAL PRIVADA** que corre agregada a fojas seis y siete de este asunto, cuyo contenido fue ratificado por ***** ante la fe del Titular de la Notaría Pública número Ciento treinta y tres de los de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, según se desprende de la certificación que en tal sentido asienta dicho fedatario en la documental en análisis y en la cual transcribe el artículo 2448 del Código Civil de la Entidad Federativa ya mencionada, que se refiere a los Poderes Generales para Pleitos y Cobranzas, por lo que se le concede pleno valor a

la documental en análisis de acuerdo a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual acredita el accionante que es Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** y lo cual lo legitima para demandar a nombre de esta conforme a lo previsto por los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“A) interpongo demanda de desalojo por vencimiento de contrato pues tal y como lo acredito en la clausula tercera del citado contrato celebrado el mismo venció desde el 19 de abril del 2018, con la finalidad de que se me restituya la posesión de la casa habitación que ocupa la demandada ***** , al haberse vencido el plazo estipulado en el contrato; B) El pago de los servicios de agua, telefonía, servicios de cable o pago de tv de paga, así como el pago de los recibos de luz que hasta el momento se hayan generado, pues la demandada ***** a dejado de hacer el pago de los mismos lo anterior a lo establecido en la clausula octava de nuestro contrato de arrendamiento; C) Por el pago de la cantidad de un total de \$30,000.00 (Treinta mil pesos moneda nacional), que fueron generados a razón de 5,000 (Cinco Mil pesos que debería de pagar de manera mensual por concepto de renta la hoy demandada y su fiados por concepto de los pagos de renta vencidas correspondientes a los meses de diciembre 2017, enero, febrero, marzo, abril y mayo del año 2018 y las subsecuentes que se sigan generando a razón de \$5000 cinco mil pesos mensuales, hasta su desocupación; D) Por el pago y cumplimiento de la pena convencional a razón del 10% adicional a los \$5,000.00 (Cinco Mil Pesos que por concepto de renta vencida y pago tardío debe cubrir la demandada y su fiador) en atención a la clausula segunda*

párrafo segundo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes cantidad que arroja que de cinco mil pesos el 10% son \$500.00 (Quinientos Pesos Moneda Nacional) que multiplicados por seis meses de atraso arrojan la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos moneda nacional); E) Por el pago de la clausula quinta del contrato de arrendamiento debiendo cubrir el mes de mayo del 2018 y hasta la entrega del citado inmueble la duplicidad de las rentas vencidas y las que se siguen generando monto del cual a la fecha de la presentación arroja la cantidad de treinta mil pesos por lo que hace a este clausulado; F) Por la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la entrega posesión física del inmueble arrendado, dado el incumplimiento de contrato establecido en la clausula decima del citado contrato de arrendamiento en sus apartados 3 y 4.” Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** no dió contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la

consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*”.

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al act. vista a fojas veinticuatro de esta causa y de la cual se desprende que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive la demandada y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo informado una persona que dijo llamarse *****, quien señaló ser sobrina política de la demandada y vivir ahí y cerciorado de esto el notificador por el dicho de los vecinos que viven en los inmuebles con numero oficial ciento treinta y cinco y ciento cuarenta y uno de la misma calle donde se ubica el domicilio de la demandada, procediendo a emplazar a la demandada ***** por conducto de su informante, mediante cedula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando firma de la persona con quien se entiende la diligencia, consecuentemente se cumplió con lo

que disponen los artículos 90, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante lo antes señalado, la demandada no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

Se aclara que por escrito presentado el treinta de octubre de dos mil dieciocho, la parte actora se desistió de la acción por cuanto al demandado ***** y lo que se acordó de conformidad mediante proveído de fecha treinta y uno del señalado mes y año y en virtud de esto únicamente se analiza la acción planteada en contra de *****.

V.- Dispone el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivo de su acción y el reo los de sus excepciones;** en observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** , quien en audiencia de fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, que celebro Contrato de Arrendamiento con la actora ***** , respecto del inmueble propiedad de esta ubicado en ***** , estipulándose como temporalidad del mismo el de un

año y como renta mensual la cantidad de cinco mil pesos, además que se ha negado a cubrir la renta, adeudando los meses de diciembre de dos mil diecisiete y de enero a noviembre de dos mil dieciocho, así como el suministro de agua; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que dispone los artículos 339 y 352 del código antes invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **TESTIMONIAL** consiste en el dicho de ***** y ***** de apellidos *****, prueba que atendiendo a la edad de las testigos, su preparación académica, independenciamiento de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, aunado a que manifiestan su parentesco con la oferente, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba de la cual se acredita que las testigos conocen a la demandada desde el mes de abril de dos mil diecisiete, cuando celebren con la oferente un Contrato de Arrendamiento sobre un inmueble propiedad de esta que se ubica en ***** sin saber la calle ni el número lo que les consta porque la primera de ellas intervino en la celebración del contrato al pedirle a la demandada que lo firmara, ya que ***** vive en Monterrey y le pidió que anunciara la renta del inmueble,

mandándole para esto el Contrato, el cual firmo la demandada y además porque ambas testigos han ido a buscar a la demandada para que cubra las rentas adeudadas.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento visto a fojas once a la quince de esta causa, a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que proviene de las partes y no fue objetada, además que su contenido se encuentra adminiculado con lo que arrojan las pruebas antes valoradas; documental con la cual se acredita que en fecha veinte de abril de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento, ***** en calidad de arrendadora y ***** con el carácter de arrendataria, respecto de la casa ubicada en ***** , estipulándose como renta mensual la cantidad de cinco mil pesos a cubrir el día veinte de cada mes mediante depósito bancario en la cuenta clave ***** del Banco Banamex, además estipulándose que para el caso de que el pago se efectuara después de los tres días posteriores a la fecha señalada, se cubriría por concepto de pena un diez por ciento sobre el monto de la renta adeudada, conviniendo también como temporalidad del Contrato el de doce meses a partir del veinte de abril de dos mil diecisiete y que por ende concluiría el diecinueve de abril de dos mil dieciocho y que llegada la fecha de conclusión y continuara la arrendataria ocupando el inmueble objeto del Contrato contra la voluntad de la arrendadora, pagaría una cantidad adicional igual al cien por ciento de la renta mensual,

además a cubrir los servicios del inmueble arrendado, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, quinta y séptima del Contrato basal, sujeto también el Contrato a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la misma que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y con ello la obligación de la demandada de pagar las rentas estipuladas en dicho contrato, luego entonces si la actora sostiene que la demandada no le ha cubierto las rentas convenidas desde la correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que presento su demanda y que lo fue el veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, corresponde a la demandada la carga de la prueba por cuanto al pago de las pensiones rentísticas comprendidas en dicho periodo, de conformidad con lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto la demandada no ofreció prueba

alguna para acreditar lo anterior, de donde surge presunción grave de que no ha cubierto las pensiones rentísticas señaladas; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora acredita los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

En efecto, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el veinte de abril de dos mil diecisiete, por ***** en calidad de arrendadora y ***** como arrendataria, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en ***** , y la demandada ***** se obligó a pagar una renta mensual de CINCO MIL PESOS, 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 vigente en el Estado; y **B).**- Que la arrendataria dejó de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde la mensualidad correspondiente a diciembre de dos mil

diecisiete y hasta la fecha en que se le demandó que fue el veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A de este considerando, virtud a que la arrendataria dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas y en virtud de esto se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en *****, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de adeudos por concepto de servicios contratados para el inmueble con posterioridad a la celebración del Contrato basal, así como al corriente en el pago a los servicios de agua y energía eléctrica, entrega que deberá realizar dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado al pago de las rentas a que se obligó en el Contrato base de la acción, en

cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularan en ejecución de sentencia a partir de la correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando a razón de cinco mil pesos cada una.

En cuanto a la pena convencional que se exige del diez por ciento mensual sobre cada una de las rentas, se considera que en sí constituye la exigencia de pago de intereses moratorios atendiendo a la causa que la genera y que es el retardo por cuanto al pago de la misma, que si bien tiene derecho la parte actora en exigir tal prestación, esto no procede en la medida que lo pretende en observancia a lo que dispone el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que el interés convencional no podrá exceder del treinta y siete por ciento anual y que de ser así el juez de oficio lo disminuirá para que se establezca dentro de los límites indicados, por lo que en observancia a esto se condena a la demandada a pagar a la actora intereses moratorios sobre cada una de las rentas insolutas a razón del treinta y siete por ciento anual, a partir del veinticuatro de cada mes, dado que la fecha de pago era el veinte y se concedieron tres días de gracia, condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.

No procede condenar a la demanda al pago de la prestación que se le reclama en el inciso e) del proemio de

la demanda y que se hace consistir en duplicar el monto de la renta mensual, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos supra citados, desde que se perfeccionan los Contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que considerando esto y lo estipulado en la clausula quinta del Contrato basal, en donde se establece que para el caso de que la arrendataria continúe en el uso y goce del inmueble objeto del mismo contra la voluntad de la arrendadora, una vez concluido el plazo o dado el aviso de terminación por parte de la arrendadora, la arrendataria pagaría mensualmente en adición a la renta una suma igual, lo que exige que para que se de tal supuesto era necesario que la parte actora acreditara haber requerido a la demandada por la entrega del inmueble previo al ejercicio de su acción y sin que en los hechos de su demanda vierta manifestación alguna en torno a esto, por lo que no estaba en posibilidad de demostrar que se dio el supuesto a que se refiere la clausula quinta del fundatorio de la acción, por lo que se absuelve a la demandada del pago de la prestación señalada al inicio de este apartado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la**

parte contraria...". En observancia a esto y además a que la demandada resulta perdidosa, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 a 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve

PRIMERO.- Se declara que la actora ***** a través de su Apoderado ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, de la casa habitación ubicada en *****, lo que deberá hacer libre de todo servicio contratado con posterioridad a la celebración del Contrato, así como al corriente en el pago de los servicios de Energía Eléctrica y Agua Potable, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, entrega que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

CUARTO.- También se condena a la demandada ***** al pago de las rentas estipuladas a partir de la correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecisiete y hasta que se haga entrega de los inmueble objeto del Contrato, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Asimismo se condena a la demandada ***** al pago de intereses sobre las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificarán en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

SEXTO.- Se absuelve a la demandada del pago de la prestación que se le reclama en el inciso e) del proemio de la demanda.

SEPTIMO.- Se condena a la demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de

versiones publicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de tal que en determinado momento en que se publique la versión publica de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión publica de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifiquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publico en lista de acuerdos de fecha **once de enero de dos mil diecinueve.** Conste.

L´APM/Shr*