

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 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 por 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 Terminación de 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 indicados.

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 Terminación 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.- El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "a) **La Terminación del contrato arrendamiento, el cual fue firmado por el hoy demandado el día *****, la vigencia fue forzosa por un periodo de doce meses, (UN AÑO) los cuales se cumplieron el pasado *****. En términos de la cláusula SEPTIMA del Contrato de Arrendamiento;** b) **El desalojo y entrega del inmueble totalmente desocupado y en perfectas condiciones de uso;** c) **El pago de las mensualidades vencidas de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre del presente año *******, por la cantidad de **\$16,800.00 (DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** En

término de la cláusula **PRIMERA** del Contrato de Arrendamiento. Se estipulo el pago de **renta mensual** por la cantidad de **\$2,100.00 (DOS MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)**. d) El pago de la pena convencional por la cantidad de \$2,100.00, por falta de pago puntual de rentas o incumplimiento. En términos de la cláusula **SEGUNDA** del Contrato de Arrendamiento; e) El pago de las rentas y sus intereses que se sigan acumulando hasta que me sea entregado el inmueble totalmente desocupado; f) La entrega del inmueble en las mismas condiciones en que se recibió y al corriente en los pagos de consumo de agua y energía eléctrica; g) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.” Acción que contemplan los artículos 2300, 2323 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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 demandados 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 I 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 acta que se levanto de la Diligencia de emplazamiento y que corre agregada a fojas diecisiete de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cerció de ser el domicilio del demandado *****, por así haberselo manifestado el propio demandado, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma del demandad, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

7.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones;** en observancia a este precepto la parte actora propone 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 veinte de noviembre del año en curso fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que celebro un contrato de arrendamiento con el carácter de arrendatario con ***** como arrendador, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, que dicho contrato tendría una vigencia de doce meses contado a partir de la celebración del mismo, que lo fue el quince de junio de dos mil dieciséis, por lo que concluiría el día *****, reconociendo además el haberse pactado como renta mensual la cantidad de DOS MIL CIEN PESOS a cubrirse los días quince de cada mes en el domicilio del arrendador, el habersele dado aviso por escrito de la rescisión del Contrato el *****, por falta de pago de rentas, además que en múltiples ocasiones el arrendador le solicito la desocupación del inmueble y de lo cual hizo caso omiso, por lo que a partir del mes de marzo de dos mil diecisiete y

hasta la fecha ha omitido pagar las rentas estipuladas en el contrato, pues solo cubrió las rentas desde la celebración del contrato y hasta el mes de febrero del año dos mil diecisiete; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento exhibido como fundatorio de la acción y obra agregado a los autos a fojas seis de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que con la declaración de confeso a que se refiere la prueba anterior reconoció la existencia del Contrato señalado; documental con la cual se acredita que en fecha ***** las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendador y ***** con el carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, Colonia ***** de esta Ciudad, estipulándose como renta mensual la cantidad de DOS MIL CIEN pesos a cubrir el día quince de cada mes en el domicilio del arrendador, conviniéndose como vigencia del Contrato la de doce meses contados a partir de la celebración del mismo, por lo que

la fecha de terminación fue el día *****, sujeto a los demás términos y condiciones que emanan de la Documental valorada.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al aviso de Rescisión del Contrato de Arrendamiento objeto de este asunto y visto a fojas cinco de esta causa, al cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la prueba confesional se tuvo al demandado por reconociendo que se le dio el aviso a que se refiere esta prueba; medio convicción con el cual se acredita que en efecto el *****, se le hizo saber al demandado que era voluntad del arrendatario dar por rescindida la relación derivada del contrato de arrendamiento base de la acción.

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

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa, así como la temporalidad convenida por cuanto al mismo, al haberse estipulado en la clausula sexta de dicho contrato que el término del

arrendamiento sería el de un año, por lo que si se cercioro el quince de junio de dos mil dieciséis, consecuentemente concluyo el catorce de junio de dos mil diecisiete, siendo que la demanda se presento el dieciocho de octubre del año próximo pasado y que por tanto ya había concluido en demasía el término del contrato; además la obligación por cuanto al pago de rentas corresponde al demandado y el actor sostiene que el demandado ***** no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de octubre del mismo año, sin que el demandado aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde surge presunción grave de que no las ha cubierto, presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídico 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 por escrito el *****, ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** numero *****, Colonia ***** de esta Ciudad, obligándose al arrendatario a pagar una renta mensual de DOS MIL CIEN 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; **B).**- Que al celebrarse el Contrato las partes estipularon como temporalidad del mismo el de un año, según se desprende de la cláusula sexta del Contrato; y **C).**- Se ha probado igualmente con la confesional de posiciones, que el actor le hizo saber de manera fehaciente al demandado ***** que era su voluntad dar por concluido el Contrato de Arrendamiento, según se desprende del aviso de fecha ***** que obra a fojas cinco de esta causa y aun cuando en el se indica que tal determinación la tomo en razón de la falta de pago de rentas, es incuestionable que mediante dicho aviso quedo de manifiesta su voluntad de dar por terminada la relación contractual señalada.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la Terminación del Contrato de Arrendamiento base de la

acción, pues si bien dicho Contrato concluyo el catorce de junio de dos mil diecisiete, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula sexta del mismo y que por ende se transformo a Contrato por tiempo indeterminado de acuerdo a lo previsto por el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, más se considera que en el caso el actor, ante tal situación, dio el aviso a que se refiere el artículo 2349 del señalado ordenamiento legal, el cual dispone que en los Contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, con la única condición de que se le dé aviso a la contraria con quince días de anticipación y lo cual se cumplió según la constancia que obra a fojas quince de esta causa, por la que el arrendador le manifestó al demandado de manera fehaciente que era su voluntad dar por concluido el Contrato, con lo cual se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2354 fracción I del Código sustantivo de la Materia Vigente en la Entidad, por lo que se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento que se especifica en el inciso a) de este considerando.

Dado lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en calle ***** numero *****, Colonia ***** de esta Ciudad, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2300 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el quince de marzo de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de **DOS MIL CIEN PESOS** cada una, rentas que se cuantificarán en ejecución de sentencia, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto al pago de la cantidad de **DOS MIL CIEN** pesos que se reclama por concepto de pena convencional, así como el pago de intereses sobre las rentas insolutas, no proceden estas prestaciones en observancia a lo siguiente: en cuanto a la primera de las mencionadas prestaciones se considera que en la cláusula segunda se establecieron varios supuestos que darían derecho al actor a exigir el pago de la pena convencional establecida en dicha cláusula, más de los hechos de la demanda no se desprende cual de los supuestos convenidos en el que la parte actora sustenta el pago de la pena convencional, mayormente si se toma en cuenta que la acción ejercitada es la de terminación del Contrato de Arrendamiento base de la acción que se transformo a Contrato por tiempo indeterminado y haber concluido el término a que se refiere el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado y no la de rescisión sustentada en la falta de pago de rentas; en cuanto a la segunda de las prestaciones, es de señalar que la parte

actora no establece la tasa de interés que reclama no obstante lo previsto por el artículo 223 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y esta Autoridad no puede perfeccionar su demanda, dado que se infringiría el principio de igualdad procesal a que se refiere el artículo 234 del Código antes invocado. En consecuencia de lo anterior se absuelve al demandado al pago de las prestaciones que se le reclaman en los incisos d) y e) del proemio del escrito inicial de demanda.

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 parte demandada resulta perdidosa, procede condenar a la misma a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

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 al 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 el actor ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, respecto a la casa habitación ubicada en calle ***** número *****, Colonia ***** de esta Ciudad, lo que deberá hacer libre de adeudo por consumo de energía eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** al pago de las rentas adeudadas y las cuales se cuantificaran en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se absuelve al demandado del pago de las prestaciones que se le reclaman en los incisos d) y e) del proemio del escrito inicial de demanda.

SEXTO.- Asimismo se condena al demandado ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública 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 pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JU. 7

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **dieciocho de noviembre de dos mil dieciocho**. Conste.

L´APM/Shr*