

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintinueve de mayo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** 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 sentencia 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 verificarse 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 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 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 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 de arrendamiento, respecto al inmueble ubicado en la Calle *****, Colonia *****, CP. ***** en esta ciudad de Aguascalientes; b) El desalojo y entrega del inmueble totalmente desocupado y en perfectas condiciones de uso; c) El pago de las rentas mensuales por la cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales pagaderos el día QUINCE de cada mes y sus intereses que se sigan acumulando hasta que me sea entregado el inmueble totalmente desocupado; d) 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; e) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine."* Acción que contemplan los artículos 2300, 2323, 2349, 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"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."

Por lo que se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, de las cuales se desprende 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 cercioró de ser el domicilio del demandado por así habérselo informado el propio demandado, quien se identificó plenamente ante el notificador por lo que éste procedió a emplazarlo entregándole cédula de notificación en la que se insertó el auto que ordenó el emplazamiento, dejándole además copias de la demanda, corriéndole traslado igualmente con los documentos anexos a la demanda en once fojas útiles, informándole que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma del demandado, 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 y aun así el demandado no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

V. 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 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 **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en un Aviso de Terminación de Arrendamiento de fecha tres de abril de dos mil dieciocho dirigido a ********* en su calidad de Arrendatario, visible en foja once de los autos, documento al que se le concede valor en términos de lo que refieren los

artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que se dice proveniente de las partes, que si bien no fue objetado por la parte demandada, su contenido no se encuentra relacionado con diverso medio de convicción, acreditándose con dicho documento únicamente que la parte actora presentó al demandado el aviso correspondiente, sin que se pudiera desprender cuestión diversa alguna.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en audiencia de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve se declaró que la misma no se desahogaría en esta instancia por causa imputable a la parte oferente.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es desfavorable 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 reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de que corresponde a la parte actora la carga de la prueba por cuanto al contrato verbal de arrendamiento que dice celebró con el demandado, siendo que de autos no se advierte probanza alguna tendente a acreditar lo anterior, por lo que, si el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, impone la obligación al actor debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y

al no haberse realizado esto, genera presunción grave de que esto se debe a que no existe acuerdo de voluntades celebrado por las partes respecto al uso del inmueble materia del presente asunto; presuncional a la cual se le concede pleno valor probatorio. El tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

V. En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor no acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales:

El Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece en su artículo 1° los requisitos para la procedencia de las acciones, que son.

"Artículo 1°. El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla."

Del código sustantivo de la materia, los siguientes preceptos:

"Artículo 1675. Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."

"Artículo 1678. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

"Artículo 2269. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

[...]"

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que el contrato de arrendamiento existe cuando dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto; lo que no se encuentra demostrado en autos, pues era obligación de su parte el acreditar de manera fehaciente la existencia del Contrato de Arrendamiento que dice haber celebrado con el demandado pues la única prueba que ofreció en torno a ello fue la DOCUMENTAL PRIVADA relativa a la notificación que dijo realizó al demandado de que era su deseo dar por terminado un contrato de arrendamiento, sin que de ello se pueda advertir la existencia y los términos en que se celebró el contrato basal que refiere, pues dicha documental solo puede arrojar indicios de prueba por cuanto a su celebración y contando únicamente con esto, no sería jurídico tener por demostrada la existencia del Contrato de Arrendamiento basal por no acreditarse los requisitos que para ello exigen los artículos 1675 y 2269 del Código Civil vigente del Estado.

Resultando aplicable por mayoría de razón a lo anterior el criterio emitido al resolver la contradicción de tesis 15/97, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la tesis jurisprudencial número 1a./J. 2/98, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VII, enero de mil novecientos noventa y ocho, de la materia civil, página ciento treinta y ocho, de la Novena Época, con número de registro 196939, que a la letra establece:

RENTA, EL MONTO DE LA, ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CORRESPONDE ACREDITARLO AL ARRENDADOR.

Para determinar a quién incumbe la carga de la prueba, debe observarse que aun cuando la ley positiva establezca el principio de que al actor corresponde probar, que no tiene obligación de acreditar los hechos negativos, a no ser que impliquen una afirmación expresa, entre otras reglas, el juzgador deberá realizar un análisis constante acerca de las circunstancias especiales de cada caso para determinar las dificultades que se presenten en la práctica y atribuir correctamente la carga probatoria, sin descuidar que esta figura procesal opera de manera diversa en dos campos: a) en materia de obligaciones, el actor prueba los hechos que suponen la existencia de la obligación y el reo los hechos que suponen la extinción de ella; b) en materia de hechos y actos jurídicos, tanto el actor como el reo prueban sus respectivas proposiciones, de acuerdo con las reglas que fijan en ese punto los códigos adjetivos respectivos; partiendo de dichas premisas, cuando existe controversia sobre el monto de las pensiones rentísticas derivadas del contrato de arrendamiento, debe considerarse que la relación contractual existente entre el arrendador y arrendatario generan obligaciones, entre las que se encuentra la estipulación del pago de una renta; luego, si la discusión de los contendientes versa sobre el monto de ese concepto, es obvio que ese hecho, al estar inmerso en una obligación, en el actor

(arrendador) recae la carga de demostrarlo, máxime si resulta un hecho constitutivo de su acción, atento lo dispuesto por los artículos 223 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y 286 del código adjetivo del Estado de Jalisco, que consignan el principio regulador de la prueba, de cuyo tenor se advierte que el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; siguiendo con las reglas de la aplicación de las leyes de la prueba, cuando el accionante comprueba los hechos que son fundamento de su demanda, como, por ejemplo, el monto de la renta, si su contraparte alega uno menor, está obligada a acreditar su afirmación, en virtud de que se le revirtió la carga probatoria, porque el actor probó la adquisición de un hecho constituido a su favor.

En mérito de lo anterior, se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el proemio del escrito de demanda reconventional, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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 lo anterior y a la circunstancia de que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y que por tanto no erogó gasto alguno, no procede condenar a la parte actora al pago de 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 ***** no probó su acción.

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

TERCERO. En mérito de lo anterior **se absuelve** a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman al no haberse acreditado la existencia del contrato basal de arrendamiento del que el actor reclama su terminación.

CUARTO. No se hace condena especial por cuanto a los gastos y costas del juicio.

QUINTO. 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

proveniente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO. Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **treinta de mayo de dos mil diecinueve.** Conste.

L´SPDL/Miriam*