

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciocho de junio de dos mil veintiuno.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0952/2020** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

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 estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece la competencia en favor del Juez del lugar de ubicación del bien inmueble arrendado, y como el presente negocio deriva de cuestiones relacionadas a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en esta ciudad, por lo tanto, la suscrita Juez resulta competente.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción de rescisión de contrato de arrendamiento, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **Xxxxxx** demanda a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a) Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido y terminado el contrato de arrendamiento que tengo celebrado con los CC. **XXXXX**, respecto de la finca que está ubicada en la calle **XXXXX** número **xxxxx**, del(a) Colonia/Fraccionamiento **XXXXX**, de esta Ciudad, por falta de pago en las condiciones y en la oportunidad establecidas en el contrato de arrendamiento que tengo celebrado de manera verbal con los demandados.

b) Por el pago de las pensiones rentísticas insolutas a partir del día 15 del mes de Noviembre del año 2017 al día 15 de Diciembre del año 2017, y del 15 de Enero del año 2018 hasta el 15 de Diciembre del año 2018 y del 15 de Enero del año 2019 hasta el día 15 de Diciembre del año 2019 y del 15 de Enero del año 2020 al 15 de Septiembre del año 2020 y las que se sigan venciendo, hasta la fecha de presentación de la presente demanda, a razón de \$600.00 (SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales respectivamente y del 10% de interés moratorio mensual, mismas que arrojan la cantidad de \$19,800.00 (DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y de interés moratorio la cantidad de \$1,980.00 (MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), a la fecha de la presentación de esta demanda.

c) Para que se condene a los demandados a pagarme los intereses legales moratorios a razón del 10% mensual convenido en el contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal el cual se acreditará en su momento procesal oportuno, que tenemos celebrado a la fecha que arroja la cantidad de \$19,800.00 (DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), antes mencionada a la fecha.

d) Para que como consecuencia de lo anterior me hagan entrega física y material de la finca totalmente desocupada y en las mismas condiciones de uso en que se les entregó y al corriente en el pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, tal y como se convino en el contrato de arrendamiento mencionado de manera verbal.

e) Para que se condene a los demandados a pagarme los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio que por su culpa me veo obligado a promover.”

Basándose para ello en los hechos del uno al seis narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas uno a tres de autos.

Los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, pese haber sido emplazados, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra tal como consta en el auto de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción.

V. Ahora bien, la parte actora reclama la terminación por rescisión de un contrato de arrendamiento derivado de la falta de pago de rentas por parte de los ahora demandados, por lo que previo al estudio de la acción debe dejarse claro que la Fracción V del artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente:

“Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresará:

V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa”.

Con base en lo establecido por el precepto legal invocado, se afirma que el actor de un juicio, tiene la carga procesal de precisar en su demanda los hechos en que se funda, con tal claridad y precisión, que permita a la parte demandada conocer esos hechos para estar en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos.

Consecuentemente, es menester que la demanda no se encuentre redactada en términos imprecisos, confusos o anfibológicos, que coloquen a la parte demandada en estado de indefensión, de manera tal que no pueda preparar adecuadamente su contestación y defensa; supuesto que no aconteció en el presente caso; pues del escrito inicial de demanda, se aprecia que la misma tiene varias inconsistencias ya que por una parte, el actor afirma que celebró un contrato de

arrendamiento de manera verbal con **Xxxxxx** y **Xxxxxx** respecto de la finca ubicada en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad; sin embargo ni de los hechos ni las pruebas aportadas por el actor se desprende la fecha de celebración del contrato, pues si bien es cierto el demandado señaló en el hecho número cuatro que se le deben treinta y tres meses de renta, lo cierto es que con ello no se presume la fecha en la que se celebró el contrato en el cual basa sus pretensiones, siendo un requisito de la demanda precisar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que basa sus hechos a efectos de que la parte demandada pueda defenderse debidamente; ya que es precisamente en la demanda donde la parte actora debe narrar adecuada y completamente los hechos acontecidos y en los cuáles basa sus pretensiones, por ser ahí en donde se forma la litis, tal y como lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo cual no ocurrió en el presente caso.

Por todo lo anterior, y en virtud de que no existen constancias de la fecha cierta en la que se celebró el contrato verbal de arrendamiento en el cual la parte actora funda su acción, esta Juzgadora estima que la parte actora no dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo que coloca en estado de indefensión a la parte demandada, pues se le impide manifestarse con relación a los hechos que no se precisaron, y a la suscrita conocerlos.

Sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la jurisprudencia localizable bajo el número 222,369, emitida en la materia laboral, en la octava época, por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo VII, del mes de junio de mil novecientos noventa y uno, cuya voz a la letra dice:

“OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.

Para que la excepción de obscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden

influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”

Con base en lo anterior, sin entrar al fondo del estudio de la acción, se dejan a salvo los derechos de la parte actora **Xxxxxx**, para que los haga valer en la vía y forma que al efecto correspondan.

Si bien es cierto, existe oscuridad en la demanda y por tanto correspondería a la parte actora condena en gastos y costas, como lo establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no menos cierto es, que la parte demandada no compareció a la presente instancia, por lo que no se hace condena especial alguna en gastos y costas en el juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que existe oscuridad en la demanda, por lo que con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se entra al fondo del negocio, y se dejan a salvo los derechos de la parte actora **Xxxxxx**.

CUARTO. No se hace condena especial en costas en el juicio, en atención a los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente resolución.

QUINTO. En términos de lo previsto en el 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.

SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha **veintiuno de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0952/2020) dictada en (dieciocho de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (siete) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, sus domicilios, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.