

Aguascalientes, Aguascalientes, **trece de noviembre de dos mil veinte.**

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **\*\*\*\*\*/2020** 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 de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó 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 cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

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

**IV.** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a). Para que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la demandada con fecha primero de enero del 2016 y con vencimiento al día 31 de diciembre de 2016 por falta de pago a partir del mes de octubre del año 2017 y hasta la fecha. b). Para que se condene a la demandada al pago de las rentas no pagadas por la cantidad de \$1,500.00 que fue la cantidad convenida en el contrato fundatorio de la acción, más las mensualidades de renta que se sigan acumulando hasta la desocupación del inmueble referido en el contrato basal. c). Para que se decrete mediante sentencia ejecutoriada la desocupación y entrega del inmueble materia del contrato basal y que es el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad. d). Para que se condene a la demandada a la entrega del inmueble basal libre de todo adeudo por consumo de agua y consumo de energía eléctrica que haya celebrado y se haya servicio de los*

*misimos para su beneficio. e). Para que me cubra los gastos y costas del presente juicio que pos su culpa me veo precisada en solicitar.*". Acción que contemplan los artículos 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada \*\*\*\*\* 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 emplazarla en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 24, 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 ORLEN 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 coniguiente, le impide oponer las excepciones y defensa 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."

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a \*\*\*\*\*, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, como de la demandada y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar su emplazamiento, se cercióro de ser el domicilio de aquélla por así habérselo informado \*\*\*\*\* quien manifestó ser hija de la demandada y vivir en dicho domicilio, quien se identificó plenamente con el notificador a quien se encomendó realizar dicha notificación, procediendo a realizar el emplazamiento por su conducto al haberse cerciorado de lo manifestó por dicha informante, al indagar con el vecino del número \*\*\*\* de la indicada calle y colonia, por tanto, el notificador procedió a emplazar a la demandada por su conducto y mediante cédula de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, así como de sus anexos en siete fojas, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la informante, quien se identificó plenamente con el notificador, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado y no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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 **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada **\*\* \*\***, quien en audiencia de fecha diez de septiembre del año en curso, fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión es verdadera admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal 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, máxime que se robustece con las pruebas relativas a la documental privada consistente en el contrato basal, así como a la ratificación del mismo y de la prueba presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; así pues de la prueba que nos ocupa se desprende que *la parte demandada acepta de esta manera como*

cierto, que en fecha uno de enero de dos mil dieciséis celebró contrato de arrendamiento con la actora, respecto de la casa habitación marcada con el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad; que la renta convenida fue por la cantidad de mil quinientos mensuales pagaderos por adelantado en el domicilio de la arrendadora hoy actora; que dejó de pagar las rentas convenidas a partir del mes de octubre de dos mil diecisiete; que en la cláusula primera del contrato de arrendamiento se señaló como domicilio para el pago de las pensiones rentísticas el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad y que es el domicilio de la arrendadora hoy actora.

Ahora bien, respecto a la posición marcada como quinta del pliego de posiciones que obra a foja veintidós de los autos, no pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente fue calificada de legal y se declaró confesa a la demandada de la misma, más de su análisis se desprende que no se refiere a un hecho que se atribuya a la demandada, sino a una consecuencia jurídica que es materia de la sentencia definitiva, es decir, no se trata de un hecho que se atribuya directamente a la absolvente, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de

la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al Contrato de Arrendamiento que se acompañó a la demanda, el cual obra a fojas cuatro y cinco de esta causa, prueba respecto a la cual la actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada, la cual le resultó favorable, pues en audiencia de fecha diez de septiembre del año en curso se tuvo a la demandada **\*\*\*\*\*** por ratificando el contenido del Contrato de Arrendamiento base de la acción y por reconociendo como suyas las firmas estampadas en dicho contrato; dado lo anterior a la documental en comento se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 285, 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes que se tuvo por ratificado y que se encuentra adminiculado con la confesión valorada en líneas que anteceden; documental con la cual se acredita que el día primero de enero de dos mil dieciséis las partes de este juicio celebraron contrato de

arrendamiento \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, pactando como monto de las rentas la cantidad de mil quinientos pesos mensuales, que sería cubierto desde la celebración del contrato, es decir, de forma adelantada y en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, obligándose la arrendataria a cubrir el servicio de agua potable y energía eléctrica, así como a los demás términos y condiciones que se refieren en la documental en comento los 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 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 reproducido 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 y con ello la obligación de la demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que la demandada \*\*\*\*\* no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el quince de enero de dos mil veinte,

sin que la demandada aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, surge presunción grave de que no las ha cubierto; además la presunción que surge de haberse estipulado en el contrato de fecha uno de enero de dos mil dieciséis como plazo para el mismo el de un año, el cual concluyó el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, así como que la parte demandada continúa en su posesión, pues fue emplazada en dicho domicilio, de lo que resulta que respecto dicho contrato de arrendamiento operó la tácita reconducción, por lo que las rentas se cubrirían en el domicilio del arrendador y si las rentas comprendidas desde la fecha antes indicada y hasta la correspondiente al mes de septiembre de dos mil diecisiete se pagaron, arroja presunción grave de que la demandada conoce el domicilio del arrendador que es el lugar donde se cubrirían las rentas; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que dispone los artículos 330, 331 y 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 el actor ha acreditado 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 uno de enero de dos mil dieciseis por \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendataria, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , de esta Ciudad, y que la demandada \*\*\*\*\* se obligó a pagar una renta mensual de **MIL QUINIENTOS 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 al no pagar los meses de de octubre de dos mil diecisiete y hasta la fecha de presentación de la demanda, que lo fue el quince de enero de dos mil veinte, pues correspondía la carga de la prueba por cuanto a dicho pago a la parte demandada y a pesar de ello no aportó medio probatorio alguno para acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por tanto, hay causa de rescisión de acuerdo a lo que dispone la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número ciento trece, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, Tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página setenta y seis, de la Quinta Época, con número de registro 392240, que a la letra establece:

**ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.** El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste es sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión y terminación 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 el supuesto previsto por el artículo 2360 fracción I 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.

Como consecuencia de lo anterior, **se declara rescindido** el Contrato de Arrendamiento base de la acción y **se condena** a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, la cual deberá entregar a la actora \*\*\*\*\* libre de adeudos por consumo de agua y energía eléctrica, además en las mismas condiciones en que la recibió, salvo el deterioro por el uso normal, toda vez que en

las cláusulas VIII y XII se establece que se entregó al arrendatario en buen estado y además como obligación de este el pagar los servicios mencionados, condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También **se condena** a la demandada **\*\*\*\*\*** al pago de las rentas insolutas comprendidas desde el mes de octubre de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble objeto del contrato basal, las cuales se regularán en ejecución de sentencia a razón de **mil quinientos pesos cada una**, con fundamento en lo que establecen los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

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 al considerarse perdido a la demandada **\*\*\*\*\***, procede condenarla a cubrir a la actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir del presente asunto.

**SEGUNDO.** Se declara que la actora \*\*\*\*\* probó la acción ejercitada en contra de \*\*\*\*\*.

**TERCERO.** Que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**CUARTO.** 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 material a favor de la actor \*\*\*\*\* , de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las condiciones que la recibió salvo el deterioro por el uso normal de la misma y libre de adeudos por concepto de agua potable y energía eléctrica.

**QUINTO.** También se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de las rentas insolutas y demás que se sigan generando, las cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

**SEXTO.** Asimismo se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas del presente juicio.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en lo dispuesto por 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 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 I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. 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 **diecisiete de noviembre de dos mil veinte.** Conste. L'SPDL'