

Aguascalientes, Aguascalientes,
dieciocho de octubre de dos mil dieciocho.

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 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 **II** 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

someimiento 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. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a) Por la desocupación y entrega de UNA CASA de mi propiedad ubicada en Calle ***** #***** del fracc ***** de esta ciudad, en las condiciones en que fue entregado, y libre de todo adeudo del servicio de agua y luz; b) Por el pago de la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) , por concepto del adeudo que tiene de los meses de rentan de, septiembre, Octubre y Noviembre, Diciembre del año 2017 el, Enero 2018 más los que se sigan venciendo a razón de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales; c) Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio que por su culpa me veo precisada a promover."* Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** 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 emplazarla, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil

noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que 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."

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 indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a la demandada *****, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de la demandada antes citada, por así habérselo informado la misma persona a notificar y vivir en dicho domicilio, siendo que se procedió a emplazarla entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda así como los autos de fechas cinco de marzo

y seis de abril, ambos de dos mil dieciocho, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, se hace mención que si bien es cierto dicha persona al notificar únicamente firmó al margen de la cédula sin identificarse plenamente, por lo que el notificador a quien se encomendó dicho emplazamiento se cerció con el vecino de la finca número ciento cuatro de la identidad de dicha demandada, en consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a la demandada antes mencionada, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta 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**, a cargo de *****, quien en audiencia de fecha *ocho de octubre de dos mil dieciocho* fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a 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 así vertida 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 la prueba documental privada admitida igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarla, lo que aquí se da por reproducido 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 demandada confiesa que en fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete estableció contrato de arrendamiento de la casa ubicada en la calle *****, número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad.

Ahora bien, respecto a la posición marcada con el número dos, no pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente fue calificada de legal y confesada por la absolvente, más de su análisis se desprende que las mismas no se encuentran redactadas en términos claros y precisos, 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 **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, la que fue recibida en audiencia de fecha ocho de octubre de dos mil dieciocho, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por *****, únicamente se advierte que conoce a las partes de este juicio, que acompañó a la hija del actor a cobrar, porque las veces que la acompañó a cobrar no se los daba, de lo que se advierte que en cuanto a su respuesta no es clara ni precisa por cuanto a lo que depone, además de que si bien manifiesta que la demandada no ha pagado el servicio de agua, no señala la razón en que funda su dicho, respecto a la pregunta número cuatro, de que la demandada debe desde hace un año y que no ha pagado desde septiembre u octubre, que se ha intentado llegar a un arreglo para que desocupe pero que se niega a hacerlo y no paga la renta, no manifiesta los fundamentos de su dicho, es decir, la forma en

que conoció los mismos, de ahí que a su declaración no se le pueda conceder valor alguno, en términos de lo que refiere el artículo 349 en sus fracciones III y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el diverso testigo *****, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN"

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que

depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por ***** en su carácter de arrendatario y ***** en su calidad de arrendataria, mismo que consta en autos a fojas cinco a siete documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes, pues se encuentra signado por aquellas, el cual no fue objetado en la presente causa y por el contrario se encuentra robustecido con la confesión vertida por la parte demandada por los argumentos y razonamientos lógico jurídicos que se vierten al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento ***** en su carácter de arrendador y ***** como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en avenida ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad, que la duración de dicho contrato fue de cinco meses, comenzando el día tres de septiembre de dos mil diecisiete y concluyendo el día tres de enero de dos mil dieciocho, pactando por concepto de renta la cantidad de mil pesos, pagaderos en forma mensual, sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada, **de lo que llama la atención que de su clausulado no se desprende que se estipulara lugar de pago de las rentas.**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma

que resulta desfavorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido al contrato basal y por lo precisado al valorarlo, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

V. la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de no haber acreditado la parte actora que requiriera a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas, de donde surge presunción grave de que no realizó tal requerimiento; 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 no 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 siete de septiembre de dos mil diecisiete por ***** en calidad de arrendador y ***** como arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación marcada con el número ***** de la calle ***** del fraccionamiento ***** y que la demandada ***** se obligó a pagar una renta mensual de 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 comprendida al mes de octubre de dos mil diecisiete hasta la fecha en que se le demandó que fue el veintiséis de enero de dos mil dieciocho.

No obstante lo anterior, se considera que en el caso la demandada no incurrió en mora, dado que al no haberse estipulado lugar de pago de las rentas, el arrendador debió observar lo previsto por el artículo 193 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo convenio en contrario, luego entonces al no darse esta excepción el actor debió acreditar que requirió a la demandada por el pago de las rentas adeudadas en su domicilio y **sin que aportara prueba alguna para demostrar que dio cumplimiento a la obligación que le impone la norma sustantiva antes invocada, pues las pruebas que ofertó con relación a esto fueron la confesional de posiciones a cargo de la demandada, pero de las posiciones que le fueron formuladas no se desprende que la parte demandada fuera requerida de pago respecto a las pensiones rentísticas adeudadas, además de que con el testimonial que ofreciera la parte demandada a la misma no se le concedió valor probatorio, de ahí que nada arroje por cuanto a la presente causa, consecuentemente la demandada no cae dentro de la hipótesis prevista por el artículo 1975 del Código Civil vigente del Estado, al no haber incurrido en mora en el pago de las rentas adeudadas, pues no es causa imputable a su parte que las mismas no se cubrieran.**

En consecuencia de lo anterior, se declara que no 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 si bien no le cubierto las rentas reclamadas, no es causa imputable a su parte la falta de pago de las mismas, pues ante la falta de domicilio para el cumplimiento de tal obligación, el arrendador debió requerir a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas no cubiertas y al no hacerlo, no se da la hipótesis prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que no procede rescindir el contrato basal, quedando sujetas las partes a su cumplimiento y dejando expedito el derecho del arrendador para que cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas adeudadas.

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 presunciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y aun cuando el actor resulta perdidoso, no procede condenarlo al pago de los gastos y costas del juicio con fundamento en lo que establece el precepto legal en cita, dado que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, que por tanto no erogó gasto alguno en la tramitación del presente asunto.

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 la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, no procede declarar rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, dado que el actor no requirió a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas, que por tanto, ***** no incurrió en mora por cuanto al pago de las rentas reclamadas y dado esto las partes quedan sujetas al cumplimiento del Contrato, dejando expedito el derecho del actor para que una vez cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas no cubiertas.

CUARTO. No se hace condenación por cuanto al pago de los gastos y costas del juicio.

QUINTO. 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 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

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 pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO. Notifíquese personalmente.

A S, 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 **diecinueve de octubre de dos mil dieciocho**. Conste.

L' SPDL/Miriam*