

Aguascalientes, Aguascalientes, **dieciséis de febrero de dos mil veintiuno.**

**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 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 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

cobijación 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.** La demandante la presenta \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja seis a la nueve de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere al primer testimonio emitido por fedatario público y relativa a la escritura número \*\*\*\*, libro \*\*\*\*, acto notarial número \*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*, del Cónsul con la firma delegada en el Consulado General de México en Los Angeles, California, Estados Unidos de América, en funciones de Notario Público, conforme a lo dispuesto en los artículos cuarenta y cuatro fracción IV de la Ley del Servicio Exterior Mexicano, ochenta y dos y ochenta y siete de su Reglamento, acreditándose con la misma que en efecto \*\*\*\*\* es apoderada de \*\*\*\*\*, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de \*\*\*\*\*, consecuentemente se encuentra legitimada procesalmente para demandar a nombre de \*\*\*\*\*, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las

siguientes prestaciones: "a. La declaración judicial de rescisión del contrato verbal de arrendamiento que celebró mi poderdante con la demandada en fecha \*\*\*\* respecto de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\* número \*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\* de esta ciudad, por falta oportuna de pago de rentas. b. Como consecuencia de la rescisión la desocupación y entrega a la suscrita del inmueble objeto del arrendamiento. c. El pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega que me haga el demandado del inmueble que le di en arrendamiento. d. El pago de los daños a la planta física del inmueble objeto del arrendamiento que no sean consecuencia del uso normal del mismo. e. El pago de los servicios de luz y agua correspondientes al inmueble objeto del arrendamiento. f. El pago de los gastos y costas del juicio." Acción que contemplan los artículos 2269, 2270, 2300, 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 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 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 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 actor 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 \*\*\*\*\* , quien dijo ser hija de la persona a notificar y vivir en dicho domicilio, siendo que se procedió a emplazarla por su conducto, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, 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 la persona con quien se entendió la diligencia, se identifica a pesar de no aceptar firmar de recibido, el notificador a quien se encomendó dicho emplazamiento, se cercioró con la vecina de la finca marcada con el número quinientos diecisiete, quien no manifiesta su nombre, sin embargo se asentó su media filiación, la misma informó que la señora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* habitan dicho domicilio, 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, por lo que, se procede al análisis de la acción incoada.

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 \*\*\*\* 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 las pruebas presuncional y testimonial admitidas igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, 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 parte demandada acepta de esta manera como cierto, que conoce al actor \*\*\*\*\*, que en fecha \*\*\*\* acordó con el actor el arrendamiento del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta

ciudad, que en el contrato se estipuló un plazo de vigencia del arrendamiento de cinco años, pactándose como precio del arrendamiento una renta mensual de ochocientos pesos, la cual sería pagada en esta ciudad de Aguascalientes mediante depósito a la cuenta número \*\*\*\*\*del Banco \*\*\*\*\*, así como que le fue entregada la posesión material del inmueble objeto del arrendamiento a la arrendataria, acordándose que se hacía mejoras al inmueble y dar mantenimiento respectivo lo que no ha realizado.

No pasa desapercibido que fue igualmente declarada confesa de la posición marcada con el número nueve del pliego que obra a fojas cincuenta y nueve de autos; así como que los pagos de las rentas debían realizarse en efectivo, pero lo anterior se encuentra desvirtuado con lo confesado por el actor al narrar en su escrito de demanda, en específico en el hecho número 4 que los pagos se harían mediante depósitos a cuenta bancaria; así como por lo manifestado en el hecho número cinco de que la demandada incumplió desde la renta correspondiente al mes de \*\*\*\*, lo que se tuvo por cierto al no haber contestado la demanda en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; por lo que dichas manifestaciones se encuentran desvirtuadas con la instrumental de actuaciones y presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas lo que aquí se da por reproducido tal y así a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 340 del Código Adjetivo de la Materia.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en los recibos de renta que constan de la foja cuarenta y nueve a cincuenta y seis, sin que pase desapercibido por esta autoridad que mediante diligencia de fecha \*\*\*\*, se tuvo por desahogada con los documentos visibles a fojas veintiocho a la cincuenta y seis de autos, pero lo anterior es contrario a derecho, pues

mediante auto de fecha \*\*\* se le admitió únicamente los referentes a los meses de marzo a octubre de dos mil veinte, mismos que constan en las fojas *cuarenta y nueve a cincuenta y seis*, por lo que, únicamente se valoran éstas; documentales a las que no se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos emitidos solo por el accionante cuyo contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, los cuales son susceptibles de ser conocidos por los sentidos y las testigos \*\*\*\*\*, los conocen por sí mismas, razón por la cual a la prueba que nos ocupa se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en lo relativo a dichas atestes; medio de convicción con el cual se acredita, respecto a los hechos controvertidos, que estuvieron presentes al momento de haberse celebrado el contrato de arrendamiento en el mes de \*\*\*\*\*, entre el actor y la demandada, pues el primero le dio en renta el inmueble materia de este juicio, así como que el precio pactado por la renta fue por la cantidad de ochocientos pesos.

Respecto al diverso ateste \*\*\*\*\* al ser un testigo singular en términos del artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se le concede valor alguno pues lo manifestado por él mismo no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción, ya que precisa que él fue quien celebró el contrato de arrendamiento, contrario a lo manifestado por la parte actora en el hecho número 1

del escrito de demanda, además de que no cumple con lo previsto por el artículo 349 fracciones III y V del ordenamiento legal en cita, puesto que no refiere sobre la sustancia del hecho, circunstancias esenciales y carece de fundamentos de su dicho, al no dar razón de los mismos

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable al actor, 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 haberse estipulado como renta mensual a cubrir por parte de la demandada, la cantidad de OCHOCIENTOS PESOS y con esto la obligación de pago por parte de la arrendataria, por lo que si el actor sostiene que ésta dejó de cubrir las rentas desde la correspondiente al mes de \*\*\*\* y hasta la presentación de su demanda que lo fue el \*\*\*, corresponde a la demandada la carga de la prueba para demostrar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que al no haber aportado prueba alguna para demostrar lo anterior, se tiene como cierto que adeuda las pensiones rentísticas señaladas por la parte actora; presuncional que le es favorable a la actora esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe lo afirmado por la parte actora y por tanto, la existencia de la obligación por parte de la demandada de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto en los términos pactados aquellas que la actora refiere que no han sido pagadas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante este no justificó



están al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicables además los siguientes criterios jurisprudenciales: el primero de ellos emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de 2011, del tomo V, civil primera parte-SCJN, primera sección-civil subsección 2-adjetivo, de la materia civil, página 418, de la Sexta Época, con número de registro 1013006; y el segundo en concatenación a lo que versado en la tesis anterior emitida por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 305, publicada en el apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, de la Sexta Época con número de registro 392432, los cuales a la letra establecen:

**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

Por último, atendiendo a que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra **se le tienen por admitidos los hechos sobre los que esta no suscitó explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles**, precepto legal que impone a la demandada el deber de dar contestación de demanda, por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, es decir, que con fecha \*\*\*\* el actor \*\*\*\*\*, como arrendador celebró con la demandada, como arrendataria, contrato verbal de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*número \*\*\*\*\*de la colonia \*\*\*\*\*de esta Ciudad, entregándole a la arrendataria la posesión del inmueble objeto del contrato, pactando como

precio del arrendamiento el pago de la cantidad de OCHOCIENTOS PESOS mensuales, que dicha cantidad sería pagadera en esta Ciudad mediante depósito bancario el primer día de cada mes en la cuenta número \*\*\*\*\* de la institución denominada \*\*\*\*\* e incumpliendo con su obligación de pago puntual desde el mes de junio de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de demanda que lo fue el \*\*\*\*.

Presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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.

**VI.** En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales:

En efecto, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente. Que en el caso y términos del artículo 2769 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 \*\*\*\* por \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*, de esta Ciudad, obligándose la arrendataria a pagar una renta

mensual de **OCHOCIENTOS PESOS**, lo que quedó plenamente probado con la confesión ficta de la demandada al no dar contestación a la demanda, así como con su declaración de confesa y con la testimonial desahogada en autos, 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)**. Queda acreditado también que la demandada dejó de cubrir las rentas a que se obligó, desde la correspondiente al mes de \*\*\*\* a la fecha, pues no aportó prueba alguna para justificar el cumplimiento de dicha obligación.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la Rescisión del Contrato de Arrendamiento base de la acción, pues se acreditó en autos la obligación del pago de rentas a cargo de la demandada mediante el depósito mensual de ochocientos pesos en la cuenta bancaria número \*\*\*\* del Banco \*\*\*\*, habiéndose acreditado su incumplimiento, por lo que se da la hipótesis prevista en el artículo 2360 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, razón por la cual se declara Rescindido 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 \*\*\*\* número \*\*\*\*, de la 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 a la demandada \*\*\*\* al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el mes de \*\*\*\* a la fecha y demás que se sigan

generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, razón de **OCHOCIENTOS PESOS** mensuales, cada una, rentas que se cuantificaran 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 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 la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** En consecuencia a lo anterior, se declara Rescindido el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena a la demandada \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor de la actora, respecto a la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la 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 a la demandada \*\*\*\*\* 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.** Asimismo se condena a la demandada **\*\*\*\*\*** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

**SEXTO.** 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, precepto 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.

**SÉPTIMO.** Notifíquese personalmente

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

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**. Conste.

\*\*\*\*\*