

Aguascalientes, Aguascalientes, a trece de abril de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 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 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 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 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 indicados.

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). Para que se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito y el ahora demandado, respecto del bien inmueble situado en la calle ***** b). Para que se declare vencido el plazo de quince días al demandado, en términos del artículo 2349 del Código Civil vigente para del Estado y de la clausula quinceava del contrato de arrendamiento. c). Para que haga la entrega real y material del bien inmueble situado en ***** d). Para que se realice el pago de las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil diecisiete. Que suman la cantidad de \$3,900.00 (tres mil novecientos pesos 0/100 M.N.),*

más los que sigan generando hasta la desocupación del inmueble, pagos que debió y debiera hacer sin mayor demora dentro de los primeros cinco días de cada mes. e). Para que realice el pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, que se adeuden a la fecha de la entrega del inmueble, obligación que deriva del contrato. f). Para que pague intereses a tipo legal por las rentas insolutas que se causen hasta la entrega del inmueble. g). Para que pague los gastos y costas que ocasione este juicio que por culpa del demandado necesita tramitarse.” Acción que contemplan los artículos 2354 fracción I y 2349 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en virtud de esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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.”, consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.”.

En cumplimiento a lo anterior y analizadas las constancias que integran el sumario que se resuelve y que merecen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, se desprende que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado 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 éste y el cual se identificó con su credencial de elector con fotografía, por lo que procedió a emplazarlo de manera personal y directa, dejándole además cedula de notificación en la que se insertaron de manera íntegra los mandamientos de Autoridad que ordenaron la diligencia, copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando firma del demandado, 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 se dio contestación a la demanda.

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, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado ****, quien en audiencia de fecha nueve de los corrientes fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que en fecha quince de septiembre de dos mil trece y en su carácter de arrendatario celebró un contrato de arrendamiento con el actor ****, respecto del inmueble ubicado en ****, estipulándose como renta mensual la cantidad de mil trescientos pesos mensuales a cubrir dentro de los primeros cinco días de cada mes y como temporalidad del mismo el de un año; de igual forma confiesa como cierto que al concluir el plazo del contrato continuó haciendo uso del inmueble objeto del mismo y que en razón de esto le fue notificado que era voluntad de **** dar por terminado el contrato, que no obstante esto se ha abstenido de hacer entrega del inmueble al actor; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a la copia certificada que el actor acompañó a su demanda y obra de la foja cuatro a la dieciocho de este asunto, que por referirse a actuaciones del expediente número ***** del Juzgado Tercero de lo Civil de esta ciudad Capital, se le otorga pleno valor de conformidad con lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que la causa indicada corresponde a Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovida por *****, a fin de que se le notificara a ***** ser su voluntad de dar por terminado el contrato de Arrendamiento celebrado entre ellos el quince de septiembre de dos mil trece, adjuntando al escrito que dio origen a dichas diligencias el contrato a que hace referencia y del cual obra copia a fojas siete de esta causa y que forma parte de la documental valorada; diligencias que fueron admitidas por auto de fecha tres de noviembre de dos mil dieciséis y se ordenó la notificación solicitada, la que se llevó a cabo el quince del mencionado mes y año, dándose por enterado de la misma ***** al comparecer en la causa indicada el dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis y solicitar un término más amplio para desocupar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

La **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado ***** respecto del contrato de arrendamiento que obra en la documental antes valorada (a fojas siete), a quien en audiencia de fecha nueve de los corrientes se le tuvo por reconociendo tanto el contenido de la documental

señalada, así como suya la firma que lo calza y con esto el haber celebrado dicho contrato de arrendamiento en los términos que refleja la documental mencionada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto toda 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 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 del demandado de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que el demandado ***** no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de enero de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el catorce de marzo del mencionado año y el demandado no aporta pruebas para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su

acción de acuerdo 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 por escrito el quince de septiembre de dos mil trece, por ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** como arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en ***** y el arrendatario se obligó a pagar una **renta mensual de mil trescientos pesos**, fijando como temporalidad del mismo el de un año y concluyendo el catorce de septiembre de dos mil catorce, 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).**- Que habiendo concluido el plazo de vigencia del contrato y continuando el arrendatario en el uso y goce del inmueble objeto del mismo, el fundatorio de la acción se transformó en contrato por tiempo indeterminado; y **C).**- Que en razón de lo anterior, el quince de noviembre de dos mil dieciséis, arrendador le notificó al arrendatario su deseo de dar por terminado el contrato y que a la fecha en que demandó, catorce de marzo de dos mil diecisiete, ya había concluido en demacía el plazo de los quince días a que se

refiere el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado para que el demandado desocupara el inmueble objeto del contrato y que no lo ha desocupado.

En consecuencia de lo anterior, se declara terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción de conformidad con lo que establece el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado concluirán a voluntad de cualquier de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación y esto aplica por cuanto al contrato basal que se transformó a contrato por tiempo indeterminado y de que el arrendador dio aviso en forma fehaciente al arrendatario de que era su voluntad darlo por terminado, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****, lo que deberá hacer libre de todo adeudo por los servicios de energía eléctrica y agua potable generados hasta la desocupación del inmueble y en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código antes invocado.

Igualmente, se condena al demandado ***** al pago de las rentas comprendidas del mes de enero de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, las

que se cuantificaran en ejecución de sentencia a razón de mil trescientos pesos cada una.

También se condena al demandado, al pago de intereses legales sobre cada una de las rentas insolutas de conformidad con lo que señalan los artículos 1975, 1980 y 2266 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que el obligado a prestar un hecho y dejare de hacerlo, será responsable de los daños y perjuicios, entendiéndose por por perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita y dentro de lo cual quedan comprendidos los intereses legales a que se ha condenado al demandado, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone 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 esto y además a que la parte demandada resulte perdedora, procede condenar a dicha parte a cubrir a la parte 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.- Se declara procedente la vía en que ha accionado la actora ***** y que en ella este probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****, lo que deberá hacer libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica y agua potable, además deberán entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

CUARTO.- Se condena al demandado ***** al pago de las rentas comprendidas del mes de enero de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de mil trescientos pesos cada una.

QUINTO.- También se condena al demandado al pago de intereses legales sobre cada una de las rentas insolutas, los que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- Con fundamento en 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 otros 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, 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, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de acuerdos **LICENCIADO VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

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

L'AM/Str*

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FISCALÍA