

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 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 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 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).- Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido el Contrato de Arrendamiento de fecha Quince de Noviembre de Dos Mil Dieciséis; B).- Por la desocupación y entrega material del inmueble (Casa Habitación), ubicado en la calle de *****, No. *****, Interior No. *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad objeto del Contrato señalado en el inciso anterior; C).- Por el pago de las rentas adeudadas comprendidas del mes de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre, del Dos Mil Diecisiete y del mes de Enero, Febrero, Marzo y Abril del Dos Mil Dieciocho, a razón de \$800.00 (OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cada una; D).- Por el pago de los meses de Diciembre de Dos Mil Diecisiete, Enero, Febrero, Marzo y Abril del Dos Mil Dieciocho, a***

razón de 800.00 (OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cada una más el 25% de incremento según lo estipulado en la cláusula CUARTA Inciso a), de dicho contrato de arrendamiento y demás rentas, que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado; **E).**- Para que se condene al demandado, a que se le cubra intereses moratorios a razón del Dos (2, por ciento mensual sobre las rentas absolutas y cubiertas a partir, que es exigible cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de los mismos; **F).**- Para que se condene al demandado al pago del adeudo originado por concepto de pago de servicios de Agua por la cantidad de \$4,974.54 (CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 54/100 M.N.), como consta en el convenio celebrado de fecha Once de Enero del Dos Mil Dieciocho, con PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S.A. DE C.V. y además de los meses de Marzo y Abril del Dos Mil Dieciocho por la cantidad de \$835.00 (OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N) y los meses que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado; **G).**- Para que condene al demandado a la reparación de daños que le ha ocasionado al inmueble objeto del contrato o en su defecto le cubra los mismos; **H).**- Por el pago de gastos y costas del presente juicio hasta su total solución.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** 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 emplazarlo, en observancia 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.*”.

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 indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente del acta vista a fojas diecisiete de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo informado una persona quien dijo llamarse *****, ser su esposa y vivir ahí, por lo que se procedió a emplazar al demandado por conducto de esta mediante cedula de notificación, en la que se inserta de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días

para dar contestación a la demanda y recabando firma de la persona con quien se entiende la diligencia, consecuentemente se cumplió con lo que disponen los artículos 90, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; además se considera que la citación al demandado para absolver posiciones también la recibe la misma persona con la que se entendió el emplazamiento y firmo el acta correspondiente para constancia, no obstante lo antes señalado, el demandado no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

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 **TESTIMONIAL** consiste en el dicho de ***** y ***** , prueba 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, aunado a que el primer testigo manifiesta su parentesco de consanguineidad que tiene para con el oferente, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, prueba de la

cual se desprende que los testigos conocen a las partes de este juicio, saber y constarles que ***** le rento a ***** un departamento ubicado en el ***** y que pactaron una renta mensual de ochocientos pesos, lo que les consta porque el primero de los testigos es hermano del oferente y estar enterado de ello, aunado a que lo acompaña cuando va a cobrarle la renta a ***** y al segundo le consta porque acompaño a ***** cuando hizo el Contrato de arrendamiento con ***** y saber que fue sobre la casa que se ubica en Calle la ***** número ***** interior cuatro, constarles también que la renta estipulada fue de ochocientos pesos y que ***** no paga la renta desde julio del año pasado, pues han acompañado a ***** a cobrar la misma y no la cubre.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento visto de la foja nueve a la doce de esta causa y respecto a la cual el oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** , a quien en audiencia de esta misma fecha se le tuvo por reconociendo el contenido de la documental que nos ocupa y en merito de esto a la misma se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medios de convicción con los cuales se acredita que en efecto las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento el quince de noviembre de dos mil dieciséis y por el cual ***** ***** ***** le dio en arrendamiento a ***** ***** , la casa habitación ubicada en Calle ***** numero ***** interior cuatro del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad,

estableciendo como temporalidad del mismo el de un año y una renta mensual de ochocientos pesos a cubrir en el domicilio del arrendador o en cuenta de banco de cualquier Institución Bancaria que designe el arrendador y a pagar dentro de los quince días de cada mes, así como el pago de los servicios de agua y luz sobre el inmueble, sujeto a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y con ello la obligación del demandado de pagar las rentas estipuladas en dicho contraro, luego entonces si el actor sostiene que el demandado no le ha cubierto las rentas convenidas desde la correspondiente al mes de junio de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que presente su demanda que lo fue el doce de abril del año en curso, corresponde al demandado la carga de la prueba por cuanto al pago de las pensiones rentísticas comprendidas en dicho periodo, de conformidad con lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante

esto el demandado no ofreció prueba alguna para acreditar lo anterior, de donde surge presunción grave de que no ha cubierto las pensiones rentísticas señaladas; 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.

Se aclara que al demandado también le fueron admitidas las pruebas **CONTENCIONAL DE POSICIONES** y la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, las que no se desahogaron por causas imputables a su parte, según se desprende del acta de audiencia de desahogo de pruebas de esta misma fecha.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que el actor 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 quince de noviembre de dos mil dieciséis, por ***** en calidad de arrendador y ***** como arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en Calle ***** numero ***** interior cuatro del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, y el demandado ***** se obligó a pagar una renta mensual de OCHOCIENTOS 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 el arrendatario dejó de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde la mensualidad comprendida al mes de junio de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que se le demandó que fue el doce de abril del año en curso.

En consecuencia de lo anterior, se declara que 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 el arrendatario dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 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 y en virtud de esto se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en Calle ***** numero ***** interior cuatro del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de adeudos por concepto de servicios de energía eléctrica y agua potable, lo que deberá realizar dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le

haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 2314 y 2313 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado al pago de las rentas a que se obligo en el Contrato base de la acción, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularan en ejecución de sentencia en la medida siguiente:

a).- Las comprendidas desde el mes de junio de dos mil diecisiete y hasta el mes de abril de dos mil dieciocho a razón de ochocientos pesos cada una; y b).- Las comprendidas del mes de mayo de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando a razón de mil pesos cada una, de conformidad con lo previsto en la clausula cuarta inciso b) del Contrato base, en donde estipularon que una vez transcurrido el plazo estipulado en las clausulas segunda y tercera del Contrato y sin que las partes hayan celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, de continuar el arrendatario ocupando la finca quedaba obligad a pagar a partir de esa fecha la renta mensual estipulada con un incremento del veinticinco por ciento, incremento que genera la cantidad de doscientos pesos y que sumada a la renta original da un monto total por concepto de renta de mil pesos, condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, además atendiendo al principio de congruencia que se consagra en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Igualmente se condena al demandado al pago de intereses moratorios sobre cada una de las rentas insolutas, pues así fue estipulado en la cláusula cuarta, párrafo último del Contrato basal, los que se regularan en ejecución de sentencia a razón del dos por ciento mensual desde la fecha siguiente a aquella en que debió cubrirse cada una de las rentas y hasta que se haga pago total de las mismas, condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a las prestaciones que se reclaman en los incisos f) y g) del proemio del escrito inicial de demanda, esto ya quedó comprendido al condenarse al demandado a entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió y libre de adeudos por concepto de agua potable y energía eléctrica, desconociéndose el monto de dichos conceptos a la fecha al no haberse aportado prueba idónea alguna para justificarlos, pues el recibo de adeudo de agua que se adjuntó a la demanda y obra a fojas catorce de este asunto no tiene ningún alcance probatorio, en razón de que proviene de un tercero y su contenido no se demostró con otros elementos de prueba, como lo exige el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles 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 el demandado resulta perdidoso, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 29, 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 el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- 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 a favor del actor, de la casa habitación ubicada en Calle ***** numero ***** interior cuatro del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y libre de adeudos por concepto de Energía Eléctrica y Agua Potable, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, entrega que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del

requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** al pago de las rentas estipuladas y con el incremento establecido en esta resolución, a partir de la correspondiente al mes de junio de dos mil diecisiete y hasta que se haga entrega de los inmueble objeto del Contrato, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Asimismo se condena al demandado ***** al pago de intereses sobre las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el ultimo considerando de la misma.

SEXTO.- No procede condenar al demandado al pago de las prestaciones que se le reclaman en los incisos f) y g) del proemio de la demanda, dado que lo reclamado en los mismos ya quedo comprendido en la condena establecida en el resolutivo tercero que antecede.

SEPTIMO.- Se condena al demandado a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por 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, en los casos 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.

NOVENO.- 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 Secretaria de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L´APM/Shr*