

Aguascalientes, Aguascalientes, a once de enero de dos mil diecinueve.

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 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 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.- La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- *La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la que suscribe y el ahora demandado C. *****;* B).- *La desocupación y entrega real y material del inmueble objeto del arrendamiento en las mismas condiciones en que se le entregó, libre de adeudos de luz y agua;* C).- *El pago de la cantidad de \$26,000.00 (VEINTISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de las pensiones rentísticas adeudadas, a partir del quince de abril del dos mil dieciséis a abril del año en curso, a razón de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una;* D).- *El pago de la cantidad resultante como concepto de pensiones rentísticas durante el*

presente litigio y hasta su total conclusión; E).- El pago de gastos y costas generados por el presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 2300, 2323, 2349 y 2354 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 al acta que se levanto de la Diligencia de emplazamiento y que corre agregada a fojas trece de esta

causa, desprendiéndose de la misma que el demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora 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 manifestado el propio demandado, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma del demandado, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza 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 recibo 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 *****, quien en audiencia de fecha nueve de octubre del año próximo pasado 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 el quince de noviembre de dos mil doce y en calidad de arrendatario celebó con la actora ***** como arrendadora, un Contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en *****, que dicho contrato tendría una vigencia de doce meses contados a partir de la celebración del mismo y que transformó a Contrato por tiempo indeterminado, además que fue notificado legalmente de que no era deseo de la arrendadora continuar dándole en arrendamiento el inmueble mencionado, que se ha abstenido de pagar las rentas desde el quince de abril de dos mil dieciséis y adeudando por dicho concepto la cantidad de veintiséis mil pesos; 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 **TESTIMONIAL** consistente 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, 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 con la cual se acredita, que en efecto las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento sobre el inmueble ubicado en ***** el quince de noviembre de dos mil doce, lo que les consta por que estuvieron presentes a la celebración del Contrato y cuando se le entrego el inmueble al demandado, constarles además que se pacto una renta mensual de mil pesos y que el demandado dejo de pagar las rentas a que se obligo desde la correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis.

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en la copia fotostática certificada que se exhibió con la demanda y obra de la foja cuatro a la diez de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente *****/2018 de este propio Juzgado, tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la causa antes indicada corresponde a diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por ***** y además que mediante dichas diligencias le notifico de manera fehaciente a *****, que era su voluntad dar por concluido el Contrato de Arrendamiento que tenían celebrado respecto del inmueble ubicado en *****, según se desprende de la copia del acta de notificación agregada a fojas ocho de esta causa, de

donde se observa que la notificación a que se hace referencia se entendió de manera personal y directa con el demandado.

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.

Y 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 haberse estipulado como renta mensual a cubrir por parte del demandado, la cantidad de MIL PESOS y con esto la obligación de pago por parte del arrendatario, por lo que si la parte actora sostiene que este dejó de cubrir las rentas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis y hasta la presentación de su demanda que lo fue el nueve de mayo de dos mil dieciocho, corresponde al demandado 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;

presuntiva a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. Cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432 Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

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, atendiendo las siguientes consideraciones lógico jurídico 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 ***** por ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** con el carácter de arrendatario, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado ***** , obligándose el arrendatario a pagar una renta mensual de MIL PESOS, lo que quedo plenamente probado con la prueba CONFESIONAL DE POSICIONES Y TESTIMONIAL consistente en el dicho de ***** Y ***** , 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 al celebrarse el Contrato las partes estipularon como temporalidad del mismo el de un año y que al concluir dicho plazo y continuar el arrendatario en el uso y disfrute del inmueble, se transformo a Contrato por tiempo indeterminado; **C).**- Se ha probado igualmente que la actora le notifico de manera fehaciente al demandado *****, que era su voluntad dar por concluido el Contrato de Arrendamiento, según se desprende de la notificación judicial que en forma personal y directa se le hizo, según consta de la documental agregada de la foja cuatro a la diez de esta causa; y **D).**- Queda acreditado también que el demandado dejo de cubrir las rentas a que se obligo, desde la correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis a la fecha, pues no apporto 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 Terminación del Contrato de Arrendamiento base de la acción, pues si bien se transformo a Contrato por tiempo indeterminado en razón de que al concluir la temporalidad estipulada por las partes, el arrendatario continuo en el goce y disfrute del inmueble objeto del mismo, es de considerar que en el caso la actora, ante tal situación, dio el aviso a que se refiere el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que en los Contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado,

concluyan a voluntad de cualquiera de las partes, con la única condición de que se le dé aviso a la contraria con quince días de anticipación y lo cual se cumplió según la constancia que obra a fojas cuatro a la diez de esta causa, que se refiere a la notificación judicial por la cual la actora le manifestó al demandado de manera fehaciente, que era su voluntad dar por concluido el Contrato, por lo que se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2354 fracción I del Código Sustantivo de la Materia Vigente en la Entidad, razón por la cual se declara Terminado 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 *****, 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 establece en los artículos 2300 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el quince de abril de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de **MIL PESOS** mensuales cada uno, 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 la actora ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

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

SEXTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 115 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.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma 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 **trece de enero de dos mil diecinueve**. Conste

L'APM/Shr*