

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de marzo 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 demandada, 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.-** La parte actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A) La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado en fecha de trece de marzo de dos mil dieciséis, por el demandado \*\*\*\*\* como arrendatario y la C. \*\*\*\*\* como arrendadora, respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*, de conformidad con lo que establecen la fracción I del artículo 2360 del Código Civil para el Estado; B) Como consecuencia de la prestación anterior, la entrega y desocupación real y material de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*, que fue motivo del contrato de arrendamiento, el cual debe entregar libre de todo gravamen y al corriente en el pago de consumo de agua y energía eléctrica; C) Por el pago de la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL***

*PESCS 00/100 M.N.), por concepto de pensiones rentísticas adeudadas a partir del trece de enero del 2017 a la fecha, de conformidad con lo pactado en la cláusula primera del contrato base de la acción, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*, que fue motivo del contrato de arrendamiento, objeto del contrato de arrendamiento, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia; **D)** Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos del consumo de agua y de energía eléctrica, que resulten al momento de la entrega y desocupación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, cuya cantidad deberá ser regulada en ejecución de sentencia, de conformidad con lo establecido por el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; **E)** Por el pago de los daños y perjuicios causados y que se sigan causando al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y que resulten al momento de la entrega y desocupación del mismo, cuyo monto deberá ser cuantificado en ejecución de sentencia. Lo anterior se funda en lo dispuesto en los artículos 1784, 1789 y 2312 del Código Civil Vigente del Estado; **F)** Por el pago de los gastos y costas que origine el presente juicio, ya que por su culpa, mi representada se ve precisado a promoverlo.” Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.*

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan las mismas, pues acepta como cierto los hechos 1, 2, 3 y 5 del escrito inicial de demanda, y por ende el haber celebrado en fecha trece de marzo de dos mil dieciséis, un contrato de arrendamiento con la C. \*\*\*\*\*, ésta como arrendadora y el demandado en carácter de arrendatario,

respecto al inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, por el término de un año a partir del trece de marzo de dos mil dieciséis hasta el trece de marzo de dos mil diecisiete, estipulándose que se pagaría la renta mensual los días trece de cada mes en el domicilio de la arrendadora; asimismo, el demandado aceptó que incumplió con el pago de rentas desde el primero de enero de dos mil diecisiete a la fecha en que se presentó la demanda.

De igual forma, el demandado en su escrito de contestación de demanda invoca únicamente como argumento de defensa que en el mes de febrero de dos mil diecisiete, su parte le pidió a la actora un término para estar en posibilidades de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas a las que se comprometió, sin que la parte actora le definiera si lo esperaría, sorprendiéndole 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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y argumentos de defensa planteados, más para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, únicamente la parte actora ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha doce de marzo del año en curso,

fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, por cuanto a los hechos controvertidos, que en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, se pactó como pensión rentística la de mil pesos mensuales, la cual se pagaría por adelantado en el domicilio de la arrendadora ubicado en \*\*\*\*\*, así como el haberse comprometido el demandado en el contrato basal a pagar los servicios de agua y luz del inmueble arrendado, y que en caso de no entregarle a la arrendadora los recibos pagados de dichos servicios, sería causa suficiente para rescindir el contrato en cuestión, lo cual a la fecha no lo ha realizado; asimismo, la parte demandada aceptó como cierto que ha incumplido con el pago de las rentas desde el primero de enero de dos mil diecisiete a la fecha en que se le formulan las posiciones y que igualmente sigue ocupando el inmueble materia de arrendamiento. Confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de 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 lo que disponen los artículos 339 y 352 del código antes invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno, y por ende, el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al Contrato de Arrendamiento de fecha trece de marzo de dos mil dieciséis, mismo que se acompañó a la demanda y que obra a fojas cuatro

y cinco de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetada por la parte demandada, aunado a que su contenido se encuentra adminiculado con la confesión del demandado que se desprende de su escrito de contestación de demanda, al manifestar como cierto los términos y condiciones en que se celebró el contrato de arrendamiento y la que la parte actora vació en los hechos de su demanda; asimismo, la presente probanza se relaciona con la confesional antes valorada. Prueba con la cual se acredita la relación contractual de arrendamiento que existe entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, sobre el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, así como la obligación por parte de éste último de pagar una renta mensual a la arrendadora de mil pesos, pagaderas los días trece de cada mes de manera íntegra y por adelantado en el domicilio de la arrendadora, comprometiéndose a entregar mensualmente los recibos pagados por los servicios de agua y energía eléctrica, sujeto también a los demás términos y condiciones que se insertan en la documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a las que se les concede pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la que resulta favorable a la parte actora, esencialmente el escrito de contestación de demanda a causa de la confesión expresa que ahí vierte el demandado, así como la confesional de

posiciones formuladas por la actora, al desprenderse que dicho demandado tiene celebrado un contrato de arrendamiento con la parte actora respecto del inmueble que se describe en el punto primero de hechos de la demanda, y como temporalidad del mismo la de un año contados a partir del trece de marzo de dos mil dieciséis hasta el trece de marzo de dos mil diecisiete, aceptando de igual forma adeudarle a la actora las pensiones rentísticas desde el primero de enero de dos mil diecisiete a la fecha; confesional a la cual se le otorga pleno valor en observancia a lo que disponen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 basal y con esto la obligación del demandado de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si la parte actora señala que el demandado le adeuda las pensiones rentísticas desde el primero de enero de dos mil diecisiete, y la parte demandada manifiesta que dicha circunstancia es cierta y que a la fecha sigue ocupando el inmueble arrendado como se probó al declarar confeso al demandado en audiencia de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, surge presunción grave de que adeuda las rentas desde la mensualidad que indica la parte actora en su escrito inicial de demanda, hasta la fecha; 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 ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y en 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 trece de marzo de dos mil dieciséis, de una parte por \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, y por el cual aquélla le concedió a este último el uso o goce temporal del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , estipulándose como renta mensual por adelantado la cantidad de mil pesos, la que se pagaría los días trece de cada mes en el domicilio de la arrendadora, por una temporalidad de un año, esto con la confesión que el demandado vertió en su escrito de contestación de demanda y al declararse confeso de aquellas posiciones que la parte actora le formuló por escrito en audiencia de fecha doce de marzo del año en curso, 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 el arrendatario dejó de cubrir las rentas a que se obligó en el contrato base de la acción, a partir de la correspondiente al mes de enero de dos mil diecisiete y hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue el cinco de junio de



dos mil diecisiete, por tanto, se actualiza la causal de rescisión prevista en la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia.

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 ese considerando, toda vez que el arrendatario dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados desde el mes de enero de dos mil diecisiete, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del Código de Procedimientos Civiles 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, por ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, y por consecuencia se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble a la actora que se ubica en \*\*\*\*\*, lo que se deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del inmueble y libre de todo adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica hasta la entrega del mismo, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad, condena en la que quedan comprendidos los daños y perjuicios ocasionados al inmueble que no sea por el uso normal del mismo.

También se condena al demandado al pago de las rentas comprendidas desde el primero de enero de dos mil

diecisiete y hasta el mes de mayo del señalado año, al corresponder al último mes generado antes de que la parte actora presentara su demanda el día cinco de junio de dos mil diecisiete, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento, rentas que se regularán en ejecución de sentencia a razón de mil pesos cada una, de acuerdo a lo que establecen 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 a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdedora en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán 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 que la actora \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* no justificó sus argumentos de defensa.

**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 de la actora, del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, lo que deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo, libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica hasta la entrega del inmueble, condena en la que quedan comprendidos los daños y perjuicios ocasionados al inmueble que no sea por el uso normal del mismo

**CUARTO.-** También se condena a \*\*\*\*\* al pago de las rentas desde el primero de enero de dos mil diecisiete hasta que haga entrega el demandado del bien inmueble arrendado, rentas que se regularán 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 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 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 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 dieciséis de marzo de dos mil dieciocho. Conste.

**L'APM/paem.**