



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, ocho de mayo de mil dieciocho.

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:

CONSIDERANDOS:

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 *terminación* de un contrato de arrendamiento,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó 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 cobra aplicación también 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 por cuanto a la acción de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de juicio único en que ha accionado 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 en la Vía Civil de juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).** *Para que por sentencia firme se condene la demandada a la terminación del contrato verbal de arrendamiento, celebrado con fecha 21 de marzo de 2004, a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100) mensuales, por el inmueble que se identifica en el hecho PRIMERO.* **B).** *Para que por sentencia firme se condene al demandado a pagar las cantidades que por concepto de adeudo de consumo de agua, resulten a la entrega del inmueble.* **C).** *Para que por sentencia firme se condene al demandado a pagar las cantidades que por concepto de lo adeudo de consumo de energía eléctrica, resulten a la entrega del inmueble arrendado.* **D).** *Para que por sentencia firme se condene al demandado a la desocupación y entrega del inmueble a que se refiere el hecho PRIMERO de la presente demanda, en un plazo de tres meses, notificándole previamente en un plazo de 15 días en términos del artículo 2349 del Código Civil vigente.* **E).** *Para que por sentencia*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

firmas se condene al demandado al pago de los gastos y costas del presente juicio que por culpa de la demandada me veo obligado a promover.” Acción que contemplan los artículos 1820 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** dio 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, invocando como excepciones las siguientes: **1.** Falta de acción para reclamar la terminación del contrato de arrendamiento; **2.** Falta de acción para reclamar los gastos y costas; **3.** Oscuridad en la demanda; y **4.** Las que se desprendan de su escrito de contestación de demanda.

V. En primer término, atendiendo a la contestación dada por la demandada ***** de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la **oscuridad de la demanda**, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquella, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

La parte demandada *****, hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que la parte accionante demanda en sí la rescisión del contrato o la acción de desahucio, la cual se desprende de su escrito de demanda.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

omita la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda dedicarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a tres** de los autos, se desprende que la parte actora solicita que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, ordenando su devolución y entrega libre de todo adeudo por consumo de agua potable, energía eléctrica, así como al pago de gastos y costas a su favor, fundando lo anterior en la necesidad que tiene el promovente de vivir en dicho domicilio; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realizó una relación sucinta de los hechos en los que fundó la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Se invoca, por su argumento rector y razones que la integran, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, identificada con la clave XI.3o.1 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, mayo de mil novecientos noventa y siete, con número de registro 198841, página 647, que señala:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

VI. En observancia a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte **demandada**, en los siguientes términos:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en el recibo de pago a la ***** que consta en la foja *veintitrés de los autos*, en el recibo de pago a *****, que consta en la foja *veintiséis de los autos*, a las cuales no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos provienen de terceros y su contenido no fue robustecido con algún otro elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido, razón por la cual no beneficia al oferente para acreditar su dicho.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en siete recibos de dinero exhibidos con la contestación a la demanda, que obran en las fojas *veinticuatro y veinticinco de los autos*, a los que se les concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; pues se refieren a documentos cuya autoría se atribuye a la parte actora, entendiéndose por autor de un documento aquél que lo suscribe o por cuya cuenta se ha formado, el que se tiene por reconocido tácitamente, al no haber sido objetado por su emisor; acreditándose con dichos documentos que la parte demandada ha cubierto las pensiones rentísticas a que se obligó correspondientes al periodo comprendido del mes de abril al mes de octubre, de dos mil diecisiete.

De ambas partes las siguientes

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable a la parte demandada, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; desprendiéndose igualmente de las constancias que integran el presente sumario, que la parte demandada confiesa como cierto el hecho número dos del escrito inicial de demanda, es decir, señala como cierto que en fecha diez de marzo de dos mil cuatro celebraron contrato verbal de arrendamiento, respecto del inmueble número cuatrocientos ochenta y cinco, planta alta, de la calle ***** de esta ciudad, comprometiéndose a pagar la cantidad de tres mil pesos como pensión rentística por adelantado, contrato el cual sería por tiempo indeterminado; igualmente se desprende de autos, la confesión vertida por el actor al momento de entablar su demanda, en cuyo hecho tercero indica que en virtud de que necesita vivir en el inmueble, es su voluntad dar por terminado el contrato verbal de arrendamiento, solicitando a esta autoridad, se notifique al inquilino a efecto de que en un término de tres meses le desocupe el inmueble de referencia, apercibido que de no hacerlo será sancionado a su costa, de lo que se advierte que la parte accionante pretendía avisar a la parte demandada con la promoción del presente asunto, es decir, que no ha realizado con anterioridad aviso alguno de ser su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento que señala; confesiones a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La **PRESUNCIONAL**, la que resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que se desprende de las pruebas antes



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

valoradas así como de los escritos de demanda y su contestación, pues de ello se aprecia que no le asiste derecho a la actora para demandar la terminación del contrato basal, al no haber dado aviso la parte actora por escrito a la demandada de que por su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado, con los quince días de anticipación que señala el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado en relación al 2354 del mismo ordenamiento legal.

Cabe hacer mención que al actor se le admitió la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada así como la **TESTIMONIAL** a cargo de *********, así como se admitieron como pruebas a la parte demandada la **CONFESIONAL** a cargo del actor y la **TESTIMONIAL** a cargo de ********* así como la **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *********; probanzas las que no fueron desahogadas por causas imputables a los oferentes, según se asentó en audiencia celebrada el día ocho de mayo del año en curso.

VII. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valoradas, ha lugar a determinar que la parte actora no probó la acción ejercitada y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones, de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

La demandada *********, invoca como excepción de su parte, la de oscuridad en la demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que se declaró improcedente, por las razones y fundamentos que se vierten al resolverla, los que aquí se dan por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Igualmente dicha demanda, invoca como excepciones de su parte, la de Falta de acción para reclamar la terminación del contrato de arrendamiento y la de Falta de acción para reclamar los gastos y costas, las que se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, pues las sustenta en la falta de acción del actor para demandar la terminación del contrato de arrendamiento, así como la segunda de ellas como consecuencia de la procedencia de la excepción señalada en primer término; excepciones que esta autoridad declara **procedentes**, atendiendo a lo siguiente:

El artículo 2354 del Código Civil vigente del Estado, establece las distintas formas de terminar el contrato de arrendamiento y en la fracción I señala que el mismo puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, *casual de terminación en la cual el actor funda su acción*, pues demanda la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio, sobre el inmueble ubicado en calle *****, Centro, de esta Ciudad, pues es su voluntad utilizar el inmueble dado en arrendamiento.

Ahora bien, de los hechos narrados por la parte actora refiere que el contrato fue celebrado en forma verbal el diez de marzo de los mil cuatro y que sería por tiempo indefinido, lo que igualmente fue confesado por la parte demandada al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, es decir, el contrato no tenía una fecha cierta de terminación, por lo que, es de observar lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

disueto por el artículo 2349 del Código Civil Vigente del Estado, el cual señala:

"Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por un escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rustico."

Supuesto que se da en el presente caso, toda vez que el hoy actor previo a demandarle la terminación del contrato a la demandada debió manifestarle por escrito a la arrendataria señalándole que no es su deseo continuar con el contrato de arrendamiento celebrado, teniéndole que hacer con quince días de anticipación por ser respecto a un predio urbano, sin que indicara en el escrito inicial de demanda se desprenda que la parte actora hubiere realizado lo anterior, sino por el contrario, de la confesión vertida por su parte en el hecho tercero, se advierte que indica no haberlo realizado, sino que pretende se realice en la presente causa.

En mérito de lo anteriormente establecido, resultan procedentes las excepciones que ahora nos ocupan y como consecuencia de ello, ha lugar a determinar que no le asiste derecho a la actora para demandar la Terminación del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes de esta causa respecto al inmueble ubicado en calle *****, Centro de esta Ciudad, dado que la parte actora no cumplió con el aviso indubitable a que se refiere el artículo 2349 del Código sustantivo de la materia vigente en la Entidad y elemental para la procedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento que celebraron por tiempo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

indefinito, subsistiendo en consecuencia la relación contractual de arrendamiento entre las partes hasta que se cumplan los requisitos previstos por el artículo 2349 del Código Civil Vigente del Estado o se dé alguna de las causales de terminación descritas en el artículo 2354 del ordenamiento legal antes citado, subsistiendo hasta entonces las obligaciones y derechos de los contratantes hasta su terminación, dado lo anterior, se resuelve a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.

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 el actor resulta perdedor en esta causa, se condena al mismo a cubrir a la demandada los gastos y costas de este asunto.

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 parte actora no probó su acción.

SEGUNDO. Que la demandada justificó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, no procede declarar terminado el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

contrato de arrendamiento que tienen celebrado las partes de este juicio, respecto del inmueble ubicado en calle ***** de esta Ciudad, subsistiendo en consecuencia la relación contractual de arrendamiento entre las partes.

CUARTO. Dado lo anterior, se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.

QUINTO. Se condena a la parte actora a cubrir al demandado los gastos y costas del presente juicio.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXV, 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, 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

A S I, 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 publicó en lista de acuerdos de fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho. Conste.

LSPDL*Miriam

OFICINA