

Aguascalientes, Ags., a **tres de mayo de dos mil veintiuno.-**

Vistos para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente **0808/2020** que en la vía **ÚNICA CIVIL** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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 contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en

el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgador; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la Vía de juicio Único Civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de contrato de arrendamiento y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno.-

IV.- La actora ***** 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 se declare rescindido el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, el uno de enero de dos mil dieciséis, respecto del local ubicado en *****, ***** interior *****, fraccionamiento *****, en esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, en atención al incumplimiento en que incurrió la sociedad arrendataria respecto de su obligación de pagar la renta en el tiempo y forma convenidos; b) Para que se decrete la desocupación inmediata y entrega real y material a mí parte del inmueble materia del arrendamiento, referido en el inciso que antecede, en las buenas condiciones de estado y uso en que se encontraba en el momento que lo recibió en arrendamiento la demandada, al corriente del pago de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua potable y demás*

relacionados con el inmueble objeto del contrato base del juicio; c) Por el pago de la pensión rentística correspondiente al mes de **diciembre de dos mil diecinueve**, que debía saldarse, por adelantado, durante los primeros cinco días de ese mes, a razón de **\$7,382.40 (siete mil trescientos ochenta y dos pesos, con cuarenta centavos)** –acorde con la cláusula **SEGUNDA** del contrato basal, el importe inicial de la renta mensual sería de **\$6,400.00 (seis mil cuatrocientos pesos)**, cuyo monto sería objeto de ajuste cada año de acuerdo al **ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**, de manera que, en términos de la publicación que respecto de ese índice efectúa el sitio oficial del Banco de México, si para el año 2016 (dos mil dieciséis) que fue cuando se celebró aquel contrato, dicho índice era de **83.386**, en tanto que para el 2019 (dos mil diecinueve), era de **103.108**, las rentas atinentes a dicho año deben calcularse en función de este último factor, así que el importe es, justamente, el indicado en líneas arriba-, mas el impuesto al Valor Agregado; d) Por el pago de la pensión rentística correspondiente a los meses de **enero a agosto de dos mil veinte**, que debían saldarse, por adelantado, durante los primeros cinco días de cada mes, a razón de **\$7,621.12 (siete mil seiscientos veintiún pesos, con doce centavos)** – según se acotó ya, acorde con la cláusula **SEGUNDA** del contrato basal, si el importe inicial de la renta era de **\$6,400.00 (seis mil cuatrocientos pesos)**, y para el año 2016 (dos mil dieciséis) que fue cuando se celebró aquel contrato, el índice nacional de precios al consumidor era de **83.386**, en tanto que para el 2020 (dos mil veinte), era de **106.447**, es claro que las rentas atinentes a dicho año deben calcularse en función de este último factor, así que el importe es, justamente el indicado en líneas arriba- mas el impuesto al valor agregado; e) Por el pago de las rentas que se lleguen a fenerar a partir de la correspondiente al mes de

septiembre del año en curso, cada una de ellas a razón de **\$7,621.12** **(siete mil seiscientos veintiún pesos, con doce centavos)** solo por lo que respecta al año dos mil veinte; mientras que, en caso de que se generen más rentas sin que la sociedad demandada desocupe y entregue a mi parte el inmueble arrendado y lo reciba de conformidad y a entera satisfacción, estas deberán calcularse acorde con los ajustes pertinentes, en términos de la precitada cláusula **SEGUNDA**, en relación con la cláusula **SEXTA** del contrato basal, es decir con un aumento del 50% - cincuenta por ciento- por las rentas que se devenguen a partir del uno de enero de dos mil veintiuno; f) por el pago de los **intereses moratorios** a razón del **3.08%** **(tres punto cero ocho por ciento)** mensual, en términos de la cláusula **SEGUNDA** del contrato base del juicio –ello con independencia de la tasa pactada, dado que esta excede el máximo permitido y a que alude el artículo 2266 del Código Civil del Estado-, sobrecada una de las rentas que se adeudan a mi parte respecto del inmueble mencionado, y de las demás que se venzan hasta en tanto se me haga pago de ellas y entrega del inmueble arrendado y mi parte lo reciba de conformidad; g) Para que se condene a la parte demandada a pagarme los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio que por su culpa me veo obligada a promover.”. Acción prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-

La demandada ********* no dio contestación a la demanda entablada en su contra, y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, 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 sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.” **Registro digital: 240531, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 163-168, Cuarta Parte, página 195, Tipo: Jurisprudencia.**

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 indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y desprenderse de las mismas, que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley, pues la misma fue emplazada en el domicilio señalado por la parte actora como el de la demandada y al haberse inquirido por el representante legal de la misma y no haber sido encontrado, se llevó a cabo el emplazamiento con *****, quien dijo ser encargada de oficina y laborar ahí, quien además se identificó plenamente ante el notificador y por su

conducto se le hizo saber a la demandada la tramitación de este juicio, que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra y se le corrió el traslado correspondiente, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así dicha demandada no dio contestación a la demanda.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: **"La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**- En observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito correspondiente, una serie de hechos como fundatorios de la acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran de la siguiente forma: -

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha primero de enero de dos mil dieciséis, que consta de la foja nueve a la once de autos, prueba respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada, a quien en audiencia de fecha veintidós de enero del presente año, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma del citado documento, consecuentemente, a la citada prueba se le concede

pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado en forma alguna, además se encuentra robustecido con la declaración de haber tenido por reconocido el contenido y firma del mismo a la demandada, con la cual se encuentra debidamente demostrado que el día uno de enero de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Avenida *****, número *****, interior *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, la actora *****, en su calidad de arrendadora y *****, en su calidad de arrendataria, con el carácter, términos y condiciones que de dicho contrato se desprenden.-

PRESUNCIONAL la cual es favorable a la actora y esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y por tanto, la existencia de la obligación por parte de la demandada de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto las mismas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, más aún que la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo tanto, conforme al

artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se tienen por admitidos los hechos sobre los cuales la demandada no suscitó explícita controversia, es decir, por cuanto a la celebración del contrato basal y su incumplimiento, siendo aplicable además el siguiente criterio:

“ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.” **Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 210392, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: II. 3o. 259 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Septiembre de 1994, página 268, Tipo: Aislada;** prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se la admitió la CONFESIONAL a cargo de la demandada, de la cual se desistió su oferente en audiencia de fecha veintidós de enero de dos mil veintiuno.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar

a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada, pues ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos del artículo 2269 el Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el día uno de enero de dos mil dieciséis, entre la actora ***** como arrendadora y ***** como arrendataria, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en Avenida ***** número *****, interior *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad y la arrendataria se obligó a cubrir por ello una renta mensual de SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS mensuales más el Impuesto al Valor Agregado, con ajustes cada año de acuerdo al **Índice Nacional de Precios al Consumidor**, los cuales serían pagados por adelantado los cinco primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador ubicado en Avenida ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con una vigencia de cinco años, asimismo, si el arrendatario sigue ocupando el inmueble objeto del contrato una vez vencido el término de éste, o sea, el día treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, pagará un aumento a la renta mensual del cincuenta por ciento hasta el día que la desocupe y el arrendador la reciba a su entera satisfacción; 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 del Estado; y, B).- Que la arrendataria no ha cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a partir de la correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecinueve, así como las subsecuentes, no obstante de que se obligó a realizar esto en el domicilio del arrendador ubicado en Avenida ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código antes invocado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación de la arrendataria el cubrir la renta estipulada en el domicilio del arrendador y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas como ya ha quedado indicado, por lo que al incumplir con ello se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste a la parte arrendadora de solicitar la rescisión

del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción** de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

Se condena a la parte demandada a la **desocupación y entrega real y material del inmueble** motivo de este juicio, en las condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso, entrega que deberá ser **libre de adeudos contraídos por los servicios** de energía eléctrica, teléfono, agua potable y demás relacionados con el inmueble objeto contrato base del juicio (de existir éstos y que se hayan generado en el periodo en que la demandada ocupe el inmueble), según lo establecido en la cláusula OCTAVA, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia, todo lo anterior de conformidad a lo pactado en el contrato fundatorio y en apego a lo previsto por la norma legal señalada en último término, de donde surge presunción que recibió el inmueble libre de adeudos por tales conceptos.-

Se condena a la demandada **al pago de las rentas que generadas a partir de diciembre de dos mil diecinueve al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte a razón de SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS, con los ajustes cada año de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor dictados por el Banco de México**

de las cuales solamente las generadas de diciembre de dos mil diecinueve a agosto de dos mil veinte serán más el Impuesto al Valor Agregado, y a partir del primero de enero de dos mil veintiuno hasta la entrega del inmueble con el aumento mensual del cincuenta por ciento, pues el artículo 2300 del Código Civil vigente del Estado dispone que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada, además atendiendo al principio de congruencia que debe regir en toda sentencia al haber sido así reclamadas en los incisos c, d y e, del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda y según lo establecido en las cláusulas SEGUNDA y SEXTA del contrato base de la acción, pues además las generadas posterior al vencimiento del contrato no tendrían el aumento conforme al índice arriba señalado, sino únicamente del cincuenta por ciento, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

De igual forma **se condena a la demandada** al pago de **intereses moratorios** a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, sobre cada una de las rentas adeudadas de las que ha sido condenada la demandada, a partir del día siguiente de aquel en que debió hacerse su pago y hasta que se cumplan los mismos, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la

entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al haberse condenado a la parte demandada al pago de las prestaciones principales reclamadas por la actora, a la demandada se le considera perdidosa, por lo que **se condena a la demandada ***** al pago de dicha prestación** y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia, en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y la demandada no dio contestación a la demanda.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción.-

CUARTO.- Se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio, en las condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso, entrega

que deberá ser libre de adeudos contraídos por los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua potable y demás relacionados con el inmueble objeto contrato base del juicio (de existir éstos y que se hayan generado en el periodo en que la demandada ocupe el inmueble), conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de las rentas e intereses moratorios sobre las mismas, que serán reguladas en ejecución de sentencia, bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SEXTO.- Se condena a la demandada al pago de gastos y costas lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.-

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**.- Conste.-

L'ECGH/ilse*

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0808/2020** dictada en **tres de mayo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **ocho fojas de las cuales las primeras siete fueron utilizadas por ambos lados y la última por un solo lado**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombres de las partes, datos del inmueble objeto del**

arrendamiento, nombre de la persona que atendió al notificador al momento se llevar a cabo el emplazamiento y datos del inmueble donde se haría el pago de las pensiones rentísticas; información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.