



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a  
veintisiete de junio 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 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso, dado que se ejercita la acción de cumplimiento 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 respecto a la acción de cumplimiento 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 \*\*\*\*\* demandó por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a) Por el cumplimiento de los contratos de arrendamiento que celebramos el C. \*\*\*\*\* como arrendatario y la suscrita \*\*\*\*\*, como arrendador, tal y como se establece en los mismos, mismos, que fueron celebrados en fechas 1 de Octubre del 2013, 1 de Abril de 2014, 1 de Noviembre del 2014, 1 de Mayo de 2015, 1 de Noviembre del 2015, 1 de Mayo de 2016, 1 de Noviembre del 2016; b). Como consecuencia de la prestación anterior, por el pago de la cantidad de 3000.00 TRES MIL PESOS 00/100 M.N. Por concepto del pago de la renta de los meses de Abril y Mayo del**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

2017, rentas que el ahora demandado no me pago y que las mismas se encuentran pendientes de liquidar; **c).** Como consecuencia de la prestación a) de la presente demanda, por el pago de la cantidad de 12,057.00 DOCE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. por concepto de consumo de agua potable y que se estableció en la clausula IX de los contratos de fecha 1 de Octubre de 2013, 1 de Abril de 2014, 1 de Noviembre de 2014, 1 de Mayo de 2015, 1 de Noviembre de 2015, 1 de Mayo de 2016, 1 de Noviembre de 2016; **d).** Por el pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2353 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado **\*\*\*.\*** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

**"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.”.

Por lo que se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código Adjetivo de la materia vigente en el Estado, de las cuales se desprende 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 de dicha persona por así habérselo informado \*\*\*\*\*, quien manifestó ser hijo del demandado y vivir en dicho domicilio. por lo que se procedió a emplazar a \*\*\*\*\* por conducto de su informante mediante cédula de notificación en la que se insertó el auto que ordenó el emplazamiento, dejándole además copias de la demanda, informándole por el mismo conducto que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma del informante con quien se entendió la diligencia, consecuentemente se cumplió con lo que disponen los artículos 90, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

v. En observancia a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME**, que se integro con el rendido por \*\*\*\*\* y visto a fojas 41 de esta causa, al cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que se encuentra aminiculado en lo manifestado por el demandado en su escrito de fecha nueve de noviembre de dos mil diecisiete que corre agregado a los autos a fojas treinta y uno y treinta y dos de esta causa, en donde refiere que el adeudo del agua se iba a cubrir mediante un convenio que su parte iba a celebrar con \*\*\*\*\* a fin de irlo cubriendo en parcialidades por no tener para pagarlo de contado, que no pudo llevar a cabo lo anterior porque cuando fue para llevar a cabo el convenio la parte actora ya lo había pagado de contado no obstante de que habían acordado que el demandado lo pagaría poco a poco; informe con el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cual se acredita que el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, ha presentado periodos de adeudo por consumo de agua del año dos mil doce al dos mil trece y que posteriormente se regularizo y volvió a presentar adeudo en el año dos mil quince a julio de dos mil diecisiete y que a la fecha en que se emite el informe, dos de abril de dos mil dieciocho, tiene un adeudo por la cantidad de ocho mil trescientos ochenta y siete pesos con cincuenta y tres centavos, contando con un convenio de pago mensual por la cantidad de trescientos trece pesos con cincuenta y seis centavos para la liquidación del saldo pendiente.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a la prueba antes valorada, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Además de lo anterior, de las actuaciones se desprende que mediante escrito presentado el seis de octubre de dos mil diecisiete, el demandado se apersono en la causa y solicito a esta Autoridad audiencia para buscar un arreglo voluntario con la parte actora; así como el escrito a que se hace referencia al valorar la documental en vía de informe, de donde se desprende un reconocimiento



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

táctico por parte del demandado de la relación contractual que tiene con el actor y derivada de los Contratos de arrendamiento base de la acción, elementos de prueba a los cuales se les concede pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 338 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Otros elementos de prueba a considerar por parte del actor, lo constituyen los que acompañó a la demanda y que aún no se han valorado, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil)*”. Siendo los siguientes:

Los contratos de arrendamiento que obran de la foja cinco a la once de esta causa, que por provenir de las partes y no haberse objetado se les concede pleno valor en términos de lo que dispone el artículos 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

encuentra administrado en la intención de la parte demandada de llegar a un arreglo voluntario con el actor y de que dicha parte busco celebrar un Convenio con CAASA sobre el adeudo por servicio de agua que refleja el inmueble objeto de los Contratos de arrendamiento mencionados, lo que conlleva a establecer que esto deriva de la circunstancia de que es quien tiene dado en arrendamiento el inmueble objeto de la causa contratos con los cuales se acredita que desde el primero de octubre de dos mil trece la parte actora \*\*\*\*\* a celebrado contratos de arrendamiento con \*\*\*\*\* este en calidad de arrendatario, respecto del departamento ubicado en \*\*\*\*\* y en los cuales el arrendatario se obligo a cubrir los servicios de luz y consumo de agua, además que el último Contrato celebrado fue el primero de noviembre de dos mil dieciséis, en el que se estipulo una renta mensual por la cantidad de mil quinientos pesos, pagadera por adelantado el primero de cada mes en el domicilio de la arrendadora ubicado en \*\*\*\*\* y sujeto a los demás términos y condiciones que refleja el Contrato visto a fojas de esta causa.

Y la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a la parte actora, toda vez que con las pruebas aportadas se ha acreditado la celebración de los contratos de arrendamiento que la parte actora ha celebrado con el demandado a partir del primero de octubre de dos mil trece, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* de esta Ciudad y con esto las obligaciones que contrajo la parte demandada



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

derivadas de dicha relación contractual en su carácter de arrendatario, sin que el demandado \*\*\*\*\* demostrara con medio de prueba alguno, que dio cumplimiento con la obligación de pagar las rentas de abril y mayo de dos mil diecisiete, como tampoco la de cubrir el consumo de agua respecto del inmueble objeto de la acción, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de donde surge presunción grave de que no ha cumplido con tales obligaciones; presunción a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código antes invocado.

**VI.** En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

En efecto, con las pruebas aportadas la actora ha probado los hechos de su demanda y con ello de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe una relación contractual de su parte con el demandado \*\*\*\*\* , la cual deriva de los Contratos de Arrendamiento que tienen celebrados desde el primero de octubre de dos mil trece a la fecha, según se desprende de los Contratos de tal naturaleza que acompaño a su demanda y obran de la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

fojas cinco a la once de esta causa, contratos de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado el último de ellos el primero de noviembre de dos mil dieciséis, contrato este por el cual la arrendadora \*\*\*\*\* le concedió al arrendatario \*\*\*\*\*, el uso o goce temporal del departamento ubicado en \*\*\*\*\* de esta Ciudad Capital y el arrendatario se obligó a pagar una renta mensual de mil quinientos 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, 1715 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 al celebrar el Contrato de arrendamiento de fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis, siendo las correspondientes a los meses de abril y mayo de dos mil diecisiete, así como el servicio de consumo de agua sobre el inmueble descrito en el inciso anterior.

En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la cantidad de tres mil pesos por concepto de las rentas de abril y mayo de dos mil diecisiete, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2296 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado, a cubrir a la parte actora el adeudo que por consumo de agua potable haya cubierto esta respecto al departamento ubicado en \*\*\*\*\*, según se desprende del informe que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ha rendido \*\*\*\*\* y lo manifestado por el demandado en su escrito de fecha nueve de noviembre de dos mil diecisiete, en donde manifiesta que la parte actora cubrió dicho servicio y del mencionado informe, que existe un convenio para el pago del adeudo del mencionado servicio y que a la fecha del informe, dos de abril de dos mil dieciocho es por la cantidad de ocho mil trescientos ochenta y siete pesos con cincuenta y tres centavos, condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y lo estipulado en la cláusula novena de cada uno de los contratos que se exhibieron como base de la acción, en donde se establece como obligación del arrendatario el pagar el consumo de agua sobre el inmueble dado en arrendamiento.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas el 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, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan 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,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.** Se declara procedente la vía en que ha accionado la actora \*\*\*\*\* y que en ella este probó su acción.

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

**TERCERO.** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **TRES MIL PESOS** por concepto de rentas de los meses de abril y mayo de dos mil diecisiete.

**CUARTO.** También se condena al demandado \*\*\*\*\*, a cubrir a la parte actora la cantidad que esta cubrió por consumo de agua respecto del departamento ubicado en \*\*\*\*\*.

**QUINTO.** 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, 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de acuerdos **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciocho. Conste.

L'APM/Shr\*