

Aguascalientes, Aguascalientes,
veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno.

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:

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 estos 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 en 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 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 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. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- La desocupación y entrega de la finca arrendada que es la casa ubicada en la calle ***** **NÚMERO *******, **COLONIA *****DE ESTA CIUDAD, C.P. ******, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesorios e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo. B).- El pago de las mensualidades que van de la correspondiente al mes de **** hasta esta fecha es decir desde el mes de **** al mes de ****, un total de tres mensualidades vencidas, dando un total de \$2,000.00 (Dos mil Pesos)m/n. C).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado. D).- El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesorios y la entrega del mismo. E).- El pago de los intereses del 3% que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas. F).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua y energía eléctrica consumidos por el inquilino. G).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine." Acción que contemplan los artículos 2269, 2270, 2300, 2323, 2354 fracción IV 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 siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

"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."

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 adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado *****, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado antes citado, por así habérselo

informado *****, quien dijo ser la persona a notificar, siendo que procedió a emplazarlo, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, se hace mención que si bien es cierto la persona con quien se entendió la diligencia, no aceptó firmar de recibido, ni se identificó, el notificador a quien se encomendó dicho emplazamiento, se cenioró con los vecinos de las fincas marcadas con los números ***** y *****, quienes dijeron llamarse *** y *****, asimismo se asentó su media filiación, los mismos informaron que el señor ***** habita dicho domicilio, en consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado antes mencionado, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que, se procede al análisis de la acción incoada.

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 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** a cargo de *****, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha *****, la misma se declaró

deserta por falta de interés en el oferente al no exhibir el pliego conforme al cual se desahogaría dicha probanza.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, 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, los cuales son susceptibles de ser conocidos por los sentidos, además de conocer por sí mismos y no por inducciones, ni referencias a otras personas, razón por la cual a la prueba que nos ocupa se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medio de convicción con el cual se acredita, respecto a los hechos controvertidos, que estuvieron presentes al momento de haberse celebrado el contrato de arrendamiento el *****, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del fraccionamiento *** de esta Ciudad, entre el actor y el demandado, pues el primero le dio en renta el inmueble materia de este juicio, por un término de un año, así como que el precio pactado por la renta fue por la cantidad de MIL PESOS, además de que el demandado dejó de pagar las rentas aún y cuando el actor en múltiples ocasiones le haya requerido de las mismas.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *****, celebrado entre las partes, y que consta en la foja cinco de los autos, respecto a la cual la parte actora igualmente ofertó la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, la que se desahogó en diligencia de fecha ***** en la que se tuvo al demandado por reconociendo el contenido así como la firma del documento, al no haber comparecido a la audiencia celebrada en la

audiencia en mención; documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 312, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes, cuyo contenido y firma se tuvo por ratificado por el demandado, máxime que se robustece con las pruebas presuncional e instrumental de actuaciones admitidas igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documento con el que se acredita que en fecha ***** las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en su carácter de arrendador y ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con vigencia de un año, feneciendo el día *****, pactando como renta mensual la cantidad de MIL PESOS, siendo pagaderos mes con mes en el domicilio ubicado en la calle ***** número *****, de la Colonia *****, de esta Ciudad, en los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos, como sí a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, misma que le es favorable a la actora 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 del demandado 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 en los términos pactados aquellas que la actora refiere que

no han sido pagadas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante este no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicable además el siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de 2011 del tomo V, civil primera parte-SCJN, primera sección-civil subsección 2-adjetivo, de la materia civil, página 418, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Por último, atendiendo a que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra **se le tienen por admitidos los hechos sobre los que este no suscitó explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles**, precepto legal que impone al demandado el deber de dar contestación de demanda, por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, es decir, que en fecha *****, las partes de este juicio *****, en su carácter de arrendador y *****, como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en calle ***** número *****, de la Colonia *****, de esta Ciudad y haberse estipulado como renta mensual a cubrir por parte de la demandada mes con mes, la cantidad de MIL PESOS, en el domicilio del arrendador ubicado en calle ***** número *****, de la Colonia ***** de esta ciudad,

así como que el demandado dejó de pagar las rentas desde la correspondiente al mes de ***** y hasta la presentación de su demanda que lo fue el *****.

Presuncionales a las cuales se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable igualmente el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región) o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 4, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342 la cual a la letra establece:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los artículos 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas 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

ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

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 arrendador y de la otra parte ***** con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, obligándose el arrendatario a pagar una renta mensual de MIL PESOS, lo que quedo plenamente probado con la documental privada, consistente al contrato de arrendamiento, asimismo con la ratificación de contenido y firma a cargo del demandado, con la presuncional y con la prueba testimonial por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se da por reproducidos, como sí a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; 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; y **B)**. Queda acreditado también que el demandado dejo de cubrir las rentas a que se obligó, desde la correspondiente al mes de ***** a la fecha, pues no aportó 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 por rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, pues se acreditó en autos la obligación del pago de rentas a cargo del demandado mediante el pago mensual en el inmueble ubicado en calle ***** número *****, de la Colonia ***** de esta ciudad, habiéndose acreditado su incumplimiento, por lo que se da la hipótesis prevista en el artículo 2354 fracción IV en relación con el diverso 2360 fracción I del Código Civil del Estado, los cuales establecen el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, así como que el contrato de arrendamiento puede terminar por rescisión del mismo, 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 calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el mes de ***** a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de **MIL PESOS** mensuales, cada una,

rentas que se cuantificaran en ejecución de sentencia. lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715, 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

También le asiste derecho a la parte actora en exigir se le cubran intereses respecto de las rentas adeudadas, de acuerdo a lo que establece el artículo 1975 fracción I, 1980, 1981, 2265 y 2266 del Código antes invocado, pero no en la medida que pretende, puesto que del contrato base de la acción no se desprende que se haya pactado interés alguno, por ende, únicamente **se condena** al demandado ********* a pagar al actor intereses a razón del tipo legal del nueve por ciento anual a partir de que era exigible cada una de las rentas, esto es, a partir del día dos de cada mes, intereses que se seguirán generando hasta el pago total del adeudo, los que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

Respecto a la prestación marcada con el inciso C del proemio de demanda, **se absuelve** al demandado de su pago, pues la parte actora no acreditó se le generaran daños y perjuicios por el incumplimiento del demandado, respecto a lo cual correspondía a su parte la carga de la prueba, en términos de lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, máxime que el demandado ya ha sido condenado al pago de intereses moratorios por el incumplimiento en el pago de las rentas.

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 el actor ***** 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 la calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, 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 intereses a razón del tipo legal del nueve por ciento anual a partir de que era exigible cada una de las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la esta resolución.

SEXTO. Se **absuelve** al demandado del pago de la prestación marcada con el inciso **C)** del proemio de demanda, por los argumentos vertidos en el último considerando de la presente resolución.

SÉPTIMO. De la misma forma **se condena** al demandado ******** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto por 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 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 contendrá 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.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S Í, 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 publica en lista de acuerdos de fecha **veinticinco de febrero de dos mil veintiuno**. Conste.

*LSPDL/fflor**