

Aguascalientes, Aguascalientes, a primero 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.- Para que por sentencia firme se condene los demandados a la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 22 de noviembre de 2014, y como consecuencia, al cumplimiento y pago, de la cantidad de \$10,700.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS PESOS 00/100), por concepto de 6 mensualidades de renta que me adeudan, a razón de \$1,700.00 (UN MIL SETECIENTOS PESOS 00/100) por mensualidad adelantada, por el inmueble que se identifica en el hecho PRIMERO, más las que se sigan venciendo; 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 arrendado; C).- Para que por sentencia firme se condene al demandada a pagar las cantidades que por concepto de adeudo de consumo de energía eléctrica, resulten a la entrega del inmueble arrendado; D).- Para que por sentencia firme se condene al demandada a la desocupación y entrega del inmueble a que se refiere el hecho PRIMERO de la presente demanda; E).- Para que por sentencia firme se condene al demandada 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 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan las mismas, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de Acción y de Derecho, **2.-** Oscuridad en el escrito inicial de la demanda, y **3.-** Todas y cada una de las que deriven del escrito de contestación de demanda aunque no se señalen por su nombre.

Toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio dado que se sustenta únicamente en el argumento de que la

accidentalmente no es precisa y se advierten contradicciones en los hechos que narra, al mencionar que el Contrato basal fue verbal cuando en sí lo realizaron por escrito, argumento que no encuadra dentro del concepto de oscuridad que se ha vertido en líneas que anteceden, además se observa que establece con toda claridad cuáles son las prestaciones que reclama de la demandada y expone los hechos a que su juicio dan sustento a las mismas, cumpliendo así por lo exigido por el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y esto ha permitido que la parte demandada de contestación a cada una de las prestaciones reclamadas y hechos en que se sustentan y que por tanto el planteamiento de la demanda no le genera estado de indefensión alguna.

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 excepciones planteadas, más para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

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 y la cual resulta favorable a la parte actora, esencialmente el escrito de contestación de demanda, de donde se desprende confesión expresa de la demandada de que vive en el domicilio ubicado en Calle 5 de febrero numero quinientos tres de la Colonia El Llanito de esta Ciudad de Aguascalientes, que tiene celebrado un contrato de arrendamiento con la parte actora respecto del inmueble que esta describe en el punto primero de hechos de su demanda y además que estipularon como renta mensual la cantidad de mil setecientos pesos y como temporalidad del mismo el de seis meses a partir del veintidós de noviembre de dos mil catorce, aceptando de igual forma que le adeuda a la actora los meses de julio 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 de la demandada de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si la parte actora señala que le adeuda las pensiones rentísticas desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete y la parte demandada señala que únicamente adeuda las rentas a partir del mes de junio del mencionado año sin aportar pruebas para justificar esto, no obstante de que le

corresponde la carga de la prueba en observancia a lo previsto por los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, surge presunción grave de que adeuda las rentas desde la mensualidad que indica la parte actora; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en terminos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que a la parte actora también le fueron admitidas la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada ***** y la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, las que no se desahogaron por causas imputables a la parte oferente, según se desprende del acta levantada respecto de la audiencia de fecha primero de los corrientes.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y la demandada no probó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente la excepción planteada por la demandada, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La excepción de Oscuridad en la demanda que ya fue analizada y resuelta en el considerando cuarto de esta sentencia, declarándose improcedente la misma; la excepción

de Fianza de Acción y de Derecho, expresando que el Contrato de Arrendamiento que se invoca como base de la acción fue celebrado por escrito y además que su parte únicamente adeuda las pensiones rentísticas a partir del mes de junio de dos mil diecisiete, dado que cubrió las rentas de mayo y junio de dicho año; excepción que resulta improcedente porque de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, quien afirma debe probar y en apego a esto correspondía a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto a la formalidad del arrendamiento y pago de las mensualidades de mayo y junio de dos mil diecisiete, sin aportar prueba alguna para justificar lo anterior, de lo que deriva o improcedente de la excepción, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

Además, con la prueba confesional que vierte la parte demandada de su escrito de contestación de demanda, queda 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 veintidós de noviembre de dos mil catorce (no fue controvertido esto), de una parte por ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** con el carácter de arrendataria, y por el cual la arrendadora le concedió a la

arrendataria, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en ***** , estipulándose como renta mensual la cantidad de mil setecientos pesos y temporalidad del mismo el de seis meses, esto con la confesión que vierte la demandada en su escrito de contestación de demanda, 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 la arrendataria dejó de cubrir las rentas a que se obligó en el Contrato antes mencionado, a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dos de octubre del mencionado año, por tanto, hay causa de rescisión de acuerdo a lo que dispone 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 este considerando, virtud a que la arrendataria dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del precepto legal supracitado, 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, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en ***** , lo que ya se cumplió

según se desprende del acta levanta respecto de la diligencia de fecha treinta y uno de enero del año en curso y vista a fojas treinta y tres de esta causa, condenándosele también al demandada a cubrir los adeudos que reporte el inmueble por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica que sean anteriores a la fecha de la entrega del inmueble, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena a la demandada al pago de las rentas comprendidas desde el mes de mayo de dos mil diecisiete y hasta el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de mil setecientos 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 además a que la parte demandada resulta perdidosa, se le condena a a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente 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, 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 la demandada ***** no justificó sus excepciones.

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 ya se cumplió; Condenándose también a la demandada a entregar el inmueble libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica que sean anteriores al treinta y uno de enero del año en curso.

CUARTO.- También se condena a ***** al pago de las rentas de mayo de dos mil diecisiete a treinta y uno de enero del año en curso, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Asimismo se condena a la demandada ***** 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 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 Secretario de acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

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

L´APM/Shr*