

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de agosto de dos mil diecinueve.

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 la 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 definitiva que se dicte en el presente juicio se declare la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha ***** , celebrado entre el C. ***** en su carácter de arrendador, la C. ***** en su carácter de arrendataria, y al C. ***** en su carácter de fiador de la arrendataria respecto del inmueble ubicado en ***** . b) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio y como consecuencia de lo anterior, se condene a la arrendataria a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento en el mismo estado en que lo recibió, esto es en buen estado. c) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la arrendataria y al fiador de la arrendataria a la entrega del inmueble materia del presente juicio libre de adeudos por los servicios de agua potable,*

energía eléctrica, gas, servicio telefónico, así como cualquier otro servicio contratado por la arrendataria. d) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio, se condene a la arrendataria y al fiador de la arrendataria al pago de la cantidad de **\$19,500.00** (Diecinueve mil quinientos pesos 00/100 M.N.), por concepto de los quince días del mes de agosto del año dos mil diecisiete a razón de \$1,300.00 (Mil trescientos pesos 00/100 M.N.), los periodos rentísticos mensuales adeudados de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil diecisiete, enero y febrero del año dos mil dieciocho, a razón de la cantidad de **\$2,600.00 (Dos mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)** cada una de ellas. e) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la arrendataria y al fiador de la arrendataria al pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas que se generen durante la tramitación del presente juicio, a partir de la correspondiente al mes de marzo del año dos mil dieciocho y subsecuentes a razón de **\$2,600.00 (Dos mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)** cada una de ellas. f) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la arrendataria y al fiador de la arrendataria al pago de un interés moratorio a razón del 3.08% mensual sobre el importe de cada uno de los periodos rentísticos adeudados y no pagados, a partir del momento en que fueron exigibles y hasta el día que se haga el pago total de lo adeudado. g) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la arrendataria y al fiador de la arrendataria al pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio los

procedimientos que se siguieron al emplazarlos, en apego 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

si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia: *- Consultable bajo el*

número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la

Federación 1917-1995. Procediendo al análisis de las

constancias que integran el sumario que se resuelve, a

las cuales se les concede pleno valor de acuerdo a lo

que indica el artículo 341 del Código Adjetivo de la

materia vigente del Estado y desprenderse de las

mismas, esencialmente de las razones que corren

agregadas a fojas veintitrés y treinta de esta causa,

que los demandados ***** fueron emplazados en términos

de ley, pues las diligencias correspondientes se

realizaron en el domicilio señalado por la parte actora

como aquellos en donde viven los demandados, esto una

vez que el notificador a quien se encomendó llevar a

cabo los emplazamientos se cercioró de ser el domicilio

de dichos demandados, por así habérselo manifestado en

el caso del primero ***** y ***** quienes manifestaron ser esposos de los demandados respectivamente y vivir en el domicilio de los demandados, identificándose únicamente ***** con credencial de elector con fotografía, entendiendo las diligencias con las personas antes indicadas y por cuyo conducto se emplazo a los demandados mediante cédulas de notificación en las que se insertaron de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordeno los emplazamientos, se les dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se les hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabándose firmas de las personas con quienes se entendieron las diligencias, cumpliendo así con lo que establecen los artículos 107 fracción I, 108, 110 y 117 Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto los demandados ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

V.- Dispone el artículo 23 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 legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida que sigue:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** , quien en audiencia de fecha tres de diciembre

de dos mil dieciocho fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, que en el contrato de arrendamiento de fecha ***** se obligó a responder por su fiada ***** de todas las obligaciones contraídas por ésta en dicho contrato; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 247, 275 fracción I y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que disponen los artículos 339 y 352 del código antes invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno, y por ende, el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al Contrato de Arrendamiento de fecha *****, mismo que se acompañó a la demanda y que obra a fojas seis once de esta causa, a la cual se le concede pleno valor de conformidad con lo que establecen los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la parte actora en aras de su perfeccionamiento, también ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados y si bien únicamente se desahogó por cuanto a *****, a quien audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho se le tuvo por reconociendo el contenido de la documental en comento y como suya la firma que lo calza, también se considera que la documental en análisis proviene de la demandada *****

y no lo objeto, aunado a que su contenido se encuentra adinistrado en el acta de la diligencia de fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho por la que se emplaza a dicha demandada y vista a fojas treinta de esta causa, la cual se llevó a cabo precisamente en el mismo inmueble que es objeto del contrato basal una vez que el notificado se cercioró de ser el domicilio de dicha demandada; lo anterior justifica el alcance probatorio que se le ha otorgado a la documental en comento y con la cual se acredita que en fecha ***** las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** como arrendadora, ***** en calidad de arrendataria y ***** con el carácter de fiador, respecto del inmueble ubicado ***** , pactándose como renta la cantidad de Dos mil seiscientos pesos, precisándose como obligación del fiador de responder de todas las obligaciones de la arrendataria ***** que deriven del contrato y que no cesarían por la simple conclusión del plazo, sujeto dicho contrato también a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, concediéndoles pleno valor a aquellas que aún no se han valorado en observancia a lo que dispone el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, las cuales resultan desfavorables a la parte actora, en observancia a lo siguiente:

Del contenido del contrato de Arrendamiento base de la acción, no se desprende que las partes celebrantes del mismo establecieron lugar de pago de las rentas, y por otra parte, si bien la actora señala en los hechos dos y cinco de su demanda el haber requerido de pago a la arrendataria por el pago de las rentas adeudadas, de las constancias que integran la causa no se desprende elemento de prueba alguno que así lo demuestre.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de lo que arrojan en conjunto las pruebas valoradas y que conlleva a establecer el no haberse demostrado que la accionante requiriera a la arrendataria en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas, lo que arroja presunción grave de que no se realizó tal requerimiento; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que también le fueron admitidas como pruebas a la parte actora, la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada ***** y la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, así como la **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, pruebas que no se desahogaron por haberse desistido de su ofrecimiento la oferente y en cuanto a la última por causa imputable a su parte, según se desprende del escrito presentado el nueve de los corrientes y audiencia de la misma fecha.

VI.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la actora no acredita los elementos de procedibilidad de su acción de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

En el caso en análisis se ejercita la acción de Rescisión del Contrato de Arrendamiento, que en fecha veintiocho de julio de dos mil diecisiete celebraron las partes de este juicio, ***** como arrendadora, ***** en calidad de arrendataria y ***** con el carácter de fiador, respecto del inmueble ubicado en calle ***** acción sustentada en la circunstancia de que la arrendataria no ha cubierto las rentas a que se obligó, no obstante los requerimientos que la parte actora le ha hecho por cuanto al pago de las rentas adeudadas.

Ciertamente, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: 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 *****, ***** como arrendadora, ***** en calidad de arrendataria y ***** con el carácter de fiador, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle *****, obligándose la arrendataria a pagar una renta mensual de Dos mil seiscientos 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 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado.

Por otra parte, es cierto que la carga de la prueba por cuanto al pago de las rentas corresponde a los demandados, pues exigir esto a la parte actora equivaldría a obligarla a probar una negación que no encuadra en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto, ***** ni tan siquiera dieron contestación a la demanda, sin embargo se considera que no han incurrido en mora, dado que al no haberse establecido en el contrato basal lugar para el pago de las rentas y ante esto debe atenderse a la regla general prevista por el artículo 953 del Código Civil vigente del Estado, precepto del cual se desprende que al no indicarse lugar de pago, éste debe efectuarse en el domicilio del deudor, por tanto, la actora tenía la obligación de acudir al domicilio de la parte demandada a requerirla por el pago de las rentas adeudadas y al no probar esto, es por lo que se sostiene que ***** no han incurrido en mora. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO.** La procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el

acreditor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor-acreditor al comprador-deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio, es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor-acreditor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador-deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditó que éste se hubiera negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa, con apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en ese supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión por mora. *Registro: 196969. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C. J/4. Página: 1021.*

Dado lo anterior, no le asiste derecho a la parte actora para demandar la Rescisión del contrato de Arrendamiento base de la acción, por no darse la

hipótesis a que se refiere el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado y en mérito de esto resulta improcedente la rescisión de dicho contrato, como también las demás prestaciones que se les reclaman a los demandados, toda vez que no han incurrido en mora por cuanto al pago de las rentas que se les reclaman y que es en lo que se sustenta la acción ejercitada.

En cuanto a las costas del juicio, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, el cual dispone que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso, luego si se considera que los demandados no comparecieron en la causa, consecuentemente no generaron gasto alguno y por ello no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas al no darse el supuesto previsto por la norma legal antes invocado, pues según se establece en la misma las costas consisten en la suma que debió o habría debido desembolsar la parte triunfadora.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que el actor no probó su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- No procede declarar rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, como tampoco condenar a los demandados al pago de las prestaciones que se les reclaman, dado que estas y la acción mencionada se sustentan en el incumplimiento por cuanto al pago de las rentas estipuladas en dicho contrato y sin que se demostrara que los demandados incurrieron en mora respecto al pago de las rentas reclamadas.

CUARTO.- No procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- 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

proveniente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretaria de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTEÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve. Conste.

L'APM/fegp.