

Aguascalientes, Aguascalientes, a siete de septiembre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2018 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. Dispongo 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 por 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.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***a).- Que por sentencia definitiva se declare rescindido el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 11 de abril de 2012 respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* interior \*\*\*\*\* Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad; b).- Que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado \*\*\*\*\* a hacer entrega real. material y jurídica, de la casa habitación mencionada, en el mismo estado en que la recibió; c).- Que mediante sentencia ejecutoriada, se condene al***

demandado al pago de las pensiones rentísticas que a la fecha adeuda, desde el día once de julio de dos mil catorce hasta el once de enero de dos mil dieciocho y las que se sigan venciendo hasta el momento de la entrega real, material, y jurídica de la casa habitación mencionada, a razón de \$1,600.00 (MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales; **d).**- A que por sentencia firme se condene al demandado a hacer entrega de la casa habitación de referencia, sin ningún tipo de adeudo, por concepto de consumo de energía eléctrica y de agua, debiendo requerirlo para que exhiba los recibos correspondientes debidamente pagados; **e).**- Que por sentencia firme se condene al demandado al pago de los intereses legales que genere la cantidad que resulte por la falta de pago de las pensiones rentísticas, desde el momento de la mora y hasta la solución del adeudo; **f).**- Que mediante sentencia definitiva, se condene al demandado al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia 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 que se les concede pleno valor en observancia de lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente a la razón vista a fojas cuarenta y seis de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo informado el propio demandado quien se identificó con su credencial con fotografía, a quien se procedió a emplazar de manera personal y directa y se le dejó Cedula de notificación en la que se inserta de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, negándose a firmar el acta correspondiente, consecuentemente se cumplió con lo

que disponen los artículos 90, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aun así el demandado no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

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 **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento visto a fojas cinco de esta causa, a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetada por el demandado, además se encuentra adminiculada en las constancias relativas al emplazamiento y el cual se llevo a cabo precisamente en el inmueble objeto del Contrato basal una vez que el notificador se cercioró de ser el domicilio del demandado; documental con la cual se acredita que en fecha once de abril de dos mil doce, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, respecto de la casa habitación

marcada con el número \*\*\*\*\* interior \*\*\*\*\* de la calle  
\*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, estipulándose como  
renta mensual la cantidad de mil seiscientos pesos, sujeto  
a los demás términos y condiciones que se consignan en la  
documental valorada **de lo que llama la atención que de su  
clausulado no se desprende que se estipulara lugar de pago  
de las rentas.**

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en la copia  
fotostática certificada que se acompañó a la demanda y obra  
de la foja seis a la cuarenta y tres de este asunto, que  
por referirse a actuaciones del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* de  
este propio Juzgado, tiene alcance probatorio pleno en  
términos de los artículos 281 y 341 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con  
la cual se acredita que en la causa arriba indicada y  
relativa a un juicio tramitado en la vía única Civil, el  
actor \*\*\*\*\* ya había demandado a \*\*\*\*\* por la acción de  
rescisión del Contrato de Arrendamiento a que se refiere el  
presente asunto, señalando como causa de ello la falta de  
pago de las rentas comprendidas desde el mes de julio de  
dos mil catorce y hasta el mes de agosto de dos mil  
dieciséis, así como las que se siguieran venciendo hasta la  
entrega real, material y jurídica del inmueble objeto del  
contrato, a razón de mil seiscientos pesos mensuales; que  
habiéndose seguido el juicio por todas sus etapas, concluyo  
con sentencia definitiva dictada el veinticuatro de agosto  
de dos mil diecisiete y por la cual se declaro **que no le**

asistía derecho a la parte actora para demandar la acción de rescisión de arrendamiento base de su acción, pues aun cuando el demandado no había cubierto la renta reclamadas, se considero que ante la falta de domicilio para el cumplimiento de tal obligación, el arrendador debió requerir al demandado en su domicilio por el pago de la rentas no cubiertas y al no hacerlo, el demandado \*\*\*\*\* no se ubico en el supuesto previsto por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, determinándose improcedente el rescindir el contrato de arrendamiento basal; sentencia que no fue recurrida por ninguna de las partes y en virtud de esto constituye la verdad legal que no admite recurso ni prueba de ninguna clase, de conformidad con lo que disponen los artículos 373, 374 y 375 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACION S**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta desfavorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido al contrato basal y por lo precisado al valorarlo, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de no haber acreditado la parte actora que requiriera al demandado en su domicilio por el

pago de las rentas, de donde surge presunción grave de que no realice 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.

**VI.-** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora no acredita los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas 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 once de abril de dos mil doce por \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación marcada con el número \*\*\*\*\*, interior tres, de la calle \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad y que el demandado \*\*\*\*\* se obligó a pagar una renta mensual de 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; y **B).-** Que el arrendatario dejó de cubrir las rentas en los

términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde la mensualidad comprendida al mes de julio de dos mil catorce hasta la fecha en que se le demandó que fue el treinta de enero de dos mil dieciocho.

No obstante lo anterior, se considera que en el caso el demandado no incurrió en mora, dado que al no haberse estipulado lugar de pago de las rentas, el arrendador debió observar lo previsto por el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo convenio en contrario, luego entonces al no darse esta excepción el actor debió acreditar que requirió al demandado por el pago de las rentas adeudadas en su domicilio y **sin que aportara prueba alguna para demostrar que dio cumplimiento a la obligación que le impone la norma sustantiva antes invocada, pues la única prueba que oferto con relación a esto fue la confesional de posiciones a cargo del demandado, la cual no se desahogo por causa imputable a su parte, de donde se observa del acta de audiencia de fecha veintidós de agosto del año en curso,** consecuentemente el demandado no cae dentro de la hipótesis prevista por el artículo 1975 del Código Civil vigente del Estado, al no haber incurrido en mora ni el pago de las rentas adeudadas, pues no es causa imputable a su parte que las mismas no se cubrieran.

En consecuencia de lo anterior, se declara que no 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 el arrendatario si bien no ha cubierto las rentas reclamadas, no es causa imputable a su parte la falta de pago de las mismas, pues ante la falta de domicilio para el cumplimiento de tal obligación, el arrendador debió requerir al demandado en su domicilio por el pago de las rentas no cubiertas y al no hacerlo, no se da la hipótesis prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que no procede rescindir el contrato basal y quedando sujetas las partes a su cumplimiento y dejando expedito el derecho del arrendador para que cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas adeudadas.

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 aun cuando el actor resulta perdidoso, no procede condenarlo al pago de los gastos y costas del juicio con fundamento en lo que establece el precepto legal en cita, dado que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, que por tanto no erogo gasto alguno en la tramitación del presente asunto.

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 \*\*\*\*\* no probó su acción.

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

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, no procede declarar rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, dado que el actor no requirió al demandado en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas, que por tanto, \*\*\*\*\* no incurrió en mora por cuanto al pago de las rentas reclamadas y dado esto las partes quedan sujetas al cumplimiento del Contrato, dejando expedito el derecho del actor para que una vez cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas no cubiertas.

**CUARTO.-** No se hace condena por cuanto 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 promovente, 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 I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. 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 diez de septiembre de dos mil dieciocho. Conste

**L'APM/Shr\***

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIA