

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho.-

**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.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

**II.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo previsto por el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que será 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 contratos de arrendamiento sobre inmuebles; hipótesis que se da en el caso que nos ocupa, ya que la acción que se ejercita es

la rescisión de un contrato verbal de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgado; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de Juicio Único Civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de contrato verbal de arrendamiento y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A).-QUE POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO, VENGO A DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL ACTO JURÍDICO VERBAL DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL SUSCRITO DEMANDANTE COMO ARRENDADOR Y MI AHORA DEMANDADA LA C. \*\*\*\*\* COMO ARRENDATARIA Y QUE NOS UNE Y QUE TIENE COMO OBJETO DE ARRENDAMIENTO LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO \*\*\*\* DE LA CALLE \*\*\*\*\* (ANTES CALLE \*\*\*\*\*) DE LA COLONIA \*\*\*\*\*.*** ***B).- COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RESCISIÓN SE CUMPLAN O SE DECRETE EN LA SENTENCIA CONDENATORIA CORRESPONDIENTE LO SIGUIENTE: 1.- LA ENTREGA REAL Y FISICA DEL INMUEBLE MOTIVO DEL CONTRATO DE***

**ARRENDAMIENTO. EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE LE ENTREGO.- 2.- LA ENTREGA DEL EQUIPO TELEFONICO CORRESPONDIENTE A LA LINEA ENUMERADA CON LOS DIGITOS \*\* \*\* \*\* \*\*, AL CORRIENTE Y LA CUAL SE LE ENTREGO EN PERFECTO ESTADO Y SIN NINGUN ADEUDO. 3.- LA ENTREGA DEL INMUEBLE DE REFERENCIA SIN NINGUN ADEUDO POR LOS CONCEPTOS DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA. 4.- EL COMPLEMENTO DEL PAGO DE LA PENSION RENTISTICA DE MARZO DE 2018, POR EL IMPORTE DE \$500.00.- 5.- EL PAGO DE LAS PENSION RENTISTICA DEL MES DE MAYO DE 2018 A RAZON DE 2,500. (DOS MIL QUINIENTOS PESOS MENSUALES). 6.- EL PAGO DE LAS PENSIOES RENTISTICAS A RAZON DE \$2,000.00 Y LAS QIE SE SIGAN VENCIENDO HASTA LA TOTAL ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO.”.- Acción prevista por el artículo 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-**

La demandada \*\*\*\*\* \* no dio contestación a la demanda entablada en su contra y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“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 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.”- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**

En observancia a lo anterior, se analizan las constancias que integran el sumario que se resuelve, considerando para esto que la finalidad primordial del emplazamiento consiste en que el demandado adquiera pleno conocimiento de que se ha promovido un proceso judicial en su contra, saber quién lo demanda, el juzgado ante el cual se le ha demandado, el juez que conoce de la causa y el contenido de la demanda, para el efecto de que esté en aptitud de producir su defensa de la mejor manera y no se dicte un fallo en su contra por la falta de conocimiento de la demanda, por lo que se analiza el acta levantada con motivo del emplazamiento, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, la que es visible a foja siete de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada se buscó a la demandada en el domicilio señalado por el actor como de aquella, que corresponde al mismo domicilio que dice el actor es motivo el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del juicio, habiendo sido atendido el notificador por \*\*\*\*\*, quien dijo ser la persona a

notificar y vivir en ese domicilio, quien además firmó el acta levantada, corriéndole traslado con copias de la demanda y cuatro fojas de los documento anexados a aquél y haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, de lo que se desprende que el emplazamiento está ajustado a las normas que lo regulan y se dio cumplimiento a lo exigido por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra.-

V.- El artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**- En observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos con fundatorios de la acción ejercitada y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, **la parte actora ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha veintiocho de agosto del presente año, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce al actor en el presente juicio \*\*\*\*\*,

que tiene celebrado un contrato verbal de arrendamiento con el señor \*\*\*\*\* desde abril de dos mil dieciséis, que el objeto del contrato de arrendamiento lo es la casa marcada con el número \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\* (antes calle \*\*\*\*\*), de la colonia \*\*\*\*\*, que el monto de pago de la pensión rentística fue inicialmente de DOS MIL PESOS mensuales, que en enero del presente año se acordó un incremento en la pensión rentística de QUINIENTOS PESOS, que la pensión rentística actual lo es de DOS MIL QUINIENTOS PESOS mensuales, que el pago de la rentas se efectuaría por adelantado en el domicilio del arrendamiento y/o en el número \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*" de la calle \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que a la fecha adeuda QUINIENTOS PESOS de una pensión rentística y que adeuda las pensiones rentísticas de los meses de mayo a julio de dos mil dieciocho, que en la casa habitación materia del arrendamiento tiene instalada una línea telefónica de uso doméstico con el número \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* y cuyo titular es el actor, que no ha cubierto los pagos de la línea telefónica con los que cuenta la casa habitación objeto del arrendamiento por lo que a la fecha se encuentra suspendido el servicio telefónico y que adeuda el servicio de agua. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

**TESTIMONIAL,** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de

fecha veintiocho de agosto del año en curso, a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita la celebración verbal del contrato basal entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* (antes calle \*\*\*\*\*), número \*\*\*\*\* en la colonia \*\*\*\*\*. además de que inicialmente se pactó como pensión rentística la cantidad de DOS MIL PESOS mensuales y a partir del mes de enero de dos mil dieciocho se acordó que la pensión rentística sería de DOS MIL QUINIENTOS PESOS mensuales, a pagarse en el domicilio del actor, así como el incumplimiento por parte del demandado en el pago de las pensiones a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil dieciocho.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONE**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, además de autos se desprende que el emplazamiento a la demandada se realizó en el domicilio ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, el cual corresponde a aquel que es objeto del arrendamiento, según se advierte de la diligencia agregada a foja siete de autos, acreditándose así que la demandada tiene la posesión del inmueble ya referido.-

**PRESUNCIONAL** que beneficia a la parte actora, sobre todo la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues corresponde a la demandada \*\*\*\*\* la carga de la prueba para demostrar que sí ha cumplido con su obligación de pago de las pensiones que se señalan no cubiertas, siendo aplicable a lo anterior los siguientes criterios de jurisprudencia: **“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, 392432, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 205. Jurisprudencia (Civil).-**

#### **ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.**

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.”.-

**Tesis: 113, Apéndice de 1995, Quinta Época, 392240, Tercera Sala Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 6, Jurisprudencia (Civil);** prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**CONFESIONAL FICTA**, la cual el oferente hace consistir en que se deberán tener por admitidos por la demandada los hechos materia de la litis por no haber dado contestación a la demanda, sin embargo, no se le concede valor probatorio alguno a dicha probanza, en términos de lo señalado por el artículo 228 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ello en virtud de que el hecho de que la demandada no hubiese dado contestación a la demanda instaurada en su contra, no trae como consecuencia una confesión alguna por parte de ésta, pues el supuesto establecido en el citado artículo lo es para el caso de que la parte demandada dé contestación a la demanda y no sean controvertidos explícitamente los hechos que en ella se señalan, situación que no acontece en el presente caso.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

Se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento y afirmar la falta de pago de rentas estipuladas en el mismo para que, de no acreditarse el pago de éstas proceda la acción de rescisión, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente de la entidad, elementos aquellos que ha justificado la parte actora y en cambio la demandada no probó el pago de las rentas

que se señalan no cubiertas, aún y cuando tenía la carga de la prueba para acreditar su pago de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues ni tan siquiera dio contestación a la demanda, por ende, no demostró el pago de las pensiones rentísticas que el actor señala como incumplidas. Por lo anterior y tomando en cuenta que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y terminos de los artículos 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato verbal de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado el mes de abril de dos mil dieciséis, entre el actor \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* , de esta Ciudad, por un periodo indeterminado y el arrendatario se obligó a cubrir por ello una renta mensual inicialmente de DOS MIL PESOS y a partir del mes de enero de dos mil dieciocho la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS pagaderos por adelantado en el domicilio del arrendados y/o ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", \*\*\*\*\* , de esta Ciudad, 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 del Estado; y, **B).**- Que la arrendataria ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir de la

correspondiente al mes de mayo de dos mil dieciocho, ello pese a que se pactó domicilio para su pago.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código antes invocado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación de la arrendataria el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago de la correspondiente al mes de mayo de dos mil dieciocho, por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato verbal de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

Dado lo anterior, **se condena a la demandada a la entrega real y material del inmueble materia de este juicio y del equipo telefónico correspondiente a la línea enumerada con los dígitos \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*,**

entregas que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibieron, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, **libres 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 la entrega del mismo, además porque del artículo 2314 del citado ordenamiento legal se desprende presunción legal de que recibió el inmueble en buenas condiciones y libre de adeudos, entre ellas de adeudo telefónico, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código Civil en el Estado.-

De igual forma, **se condena a la demandada al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas adeudadas**, siendo la cantidad de QUINIENTOS PESOS como parte que quedó pendiente de la pensión rentística del mes de marzo de dos mil dieciocho y a partir de la mensualidad correspondiente al mes de mayo de dos mil dieciocho a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS cada una de ellas, las que se seguirán generando hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2323 del Código Civil del Estado.-

En cuanto a los **gastos y costas** se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdidosa la parte demandada por haber sido procedente la acción ejercitada, en

consecuencia, se condena a la parte demandada al pago de dicha prestación a favor del actor y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1716, 2323, 2360 fracción I y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción I, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía única civil promovida por la actora en la cual ésta acreditó su acción y la demandada no di contestación a la demanda.-

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato verbal de arrendamiento base de la acción.-

**CUARTO.-** Se condena a la demandada a la entrega real y material del inmueble materia de este juicio y del equipo telefónico correspondiente a la línea enumerada con los dígitos \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, entregas que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibieron, salvo el deterioro normal por el uso de los mismos, libres de todo adeudo que tengan por los servicios contratados, ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento

hasta que haga la entrega de los mismos, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Se condena a la demandada al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas adeudadas, siendo la cantidad de QUINIENTOS PESOS como parte que quedé pendiente de la pensión rentística correspondiente al mes de marzo de dos mil dieciocho y a partir de la mesualidad correspondiente al mes de mayo de dos mil dieciocho a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS cada una de ellas, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en 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

publica de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

A S I definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo 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 publicó en lista de acuerdos de fecha tres de septiembre de dos mil dieciocho.- Conste.-

**L' ECGH/dspa\***