

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de abril 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 Especial de DESAHUCIO 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 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 en la 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 establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala 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 del

contrato de arrendamiento sobre inmueble; en el caso en análisis se promueve desahucio fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble, dándose así el supuesto de la norma indicada. 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 el procedimiento especial de desahucio alegado por la parte accionante es el correcto, pues dicha parte al demandar por la entrega del inmueble a que se refiere la presente causa se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así la hipótesis prevista por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho en la vía especial de desahucio a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A) Para que mediante requerimiento judicial que se les haga al C. *****, en su carácter de arrendatario, se le obligue a hacerme pago liso y llano de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de Enero del año 2017 al mes de Mayo del año 2017, más los que se sigan generando a razón de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, que fue la cantidad fijada por mutuo consentimiento a partir de la firma del contrato base de mi acción como precio del arrendamiento, pagaderos por adelantado dentro de los primeros diez días de cada mes del calendario, en una sola exhibición, en efectivo, aún y***

cuando el inquilino sólo ocupara el inmueble parte del mes y en el domicilio de arrendador, es decir, de la suscrita, ubicada en *****, suma cuyo pago deberá requerirse a los demandados al momento de la diligencia correspondiente, así como también, reitero, las pensiones rentísticas que se vayan generando hasta el momento en que se me haga **entrega real y material y totalmente desocupado el inmueble materia del arrendamiento, al corriente también en el pago de agua, luz, etc;** y que es precisamente el inmueble ubicado en *****, en esta ciudad, que a la fecha ha ocupado el **C. *******, teniendo el suscrito la calidad de arrendador; **B) Para que en el supuesto de que el C. *******, en el acto de la diligencia de requerimiento de pago de las pensiones rentísticas que se han mencionado, no hagan pago de la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) que es el monto total de lo que se me adeuda a esta fecha, ni justifiquen con documentos idóneos el pago de dichas rentas, se le prevenga al **C. *******, procediéndose además al embargo de bienes que sean propiedad del demandado **C. *******, en su carácter de arrendatario, suficientes a garantizar el pago de las pensiones rentísticas que se me adeudan; **C) Por el pago de la pena por el incumplimiento equivalente a los meses de renta, estipulado en la cláusula 3 del contrato base de mi acción; D) Por el pago de gastos y costas que el presente juicio origine.** Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código sustantivo de la materia.

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: **“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.*”. Pues bien, del análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que merecen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, se desprende que la demandada ***** no fue emplazada en términos de ley, en observancia a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

Ciertamente, de acuerdo a lo que dispone el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en los juicios de Desahucio se entiende como domicilio legal el inmueble objeto de la acción, mas al no establecer el Capítulo IV del señalado ordenamiento legal y relativo al juicio de Desahucio como debe llevarse a cabo la diligencia de emplazamiento, deben observarse las normas generales que regulan dicha diligencia y comprendidas del artículo 107 al 117 del Código antes invocado.

Ahora bien, de los artículos 107, 109 y 110 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, se desprende que el emplazamiento es una notificación de carácter personal y en razón de esto debe efectuarse en el domicilio señalado por la parte actora, esto una vez que el notificador a quien se encomiende tal diligencia, se cerciore de ser el domicilio del demandado o bien el domicilio legal de este en tratándose de juicio de desahucio y verificado esto a realizar el emplazamiento con el demandado, **de no encontrarse lo podrá efectuar con cualquier persona que viva o trabaje en el domicilio del demandado de lo cual también deberá cerciorarse.**

Pues bien, de las constancias que integran la presente causa, esencialmente del acta relativa al requerimiento y emplazamiento de fecha veintiocho de septiembre de dos mil diecisiete y hasta a fojas dieciséis de esta causa, se observa que el notificador se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora, ubicado en ***** y cerciorado de esto por la nomenclatura de la Calle y número de la finca, además por así habérselo informado ***** quien dijo ser trabajador del demandado, más no se identificó, además por así habérselo informado el vecino del número ciento once de la mencionada Calle y que manifestó llamarse ***** sin identificarse y señalar que en efecto el domicilio señalado en primer término si es el del demandado ***** , por lo que con apoyo a esto procedió a requerir al demandado por conducto de quien dijo trabajar para él a fin de que justificara con los recibos

correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas y al no hacerlo previno al demandado por el mismo conducto para que dentro del término de noventa días procediera a desocupar el inmueble con apercibimiento que de no cumplir sería lanzado a su costa; a continuación procedió a emplazar al demandado a través de la misma persona por medio de cedula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno la Diligencia y se le hizo saber que contaba con el termino de nueve días para contestar la demanda, corriéndole traslado con las copias de la demanda y documentos que se anexaron a la misma.

De lo anterior se advierte que el Notificador **no pregunto si se encontraba presente el demandado**, no obstante de que de acuerdo a lo que establece el artículo 109 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el emplazamiento se realizara con persona distinta al demandado solo en el caso de que no se encuentre al demandado al momento de la diligencia; también se observa que **el notificador entiende la diligencia con una persona quien dijo trabajar para el demandado**, mas en ningún momento señala que esto lo realice en el domicilio de este y la circunstancia de que se encontrara dicha persona en el momento en que el notificador se constituyo en el domicilio del demandado, no es suficiente para afirmar que en ese domicilio trabaja la persona con quien se entiende la Diligencia, lo que también es violatorio de lo dispuesto por la norma legal supra citada, al condicionar el

emplazamiento del demandado por conducto de una persona distinta a este, que la persona con quien entiende la misma viva o labore en el domicilio del demandado; por otra parte, es de señalar que ni la persona con quien entiende el emplazamiento ni el vecino que se dice vive en el ciento once de la misma Calle donde se ubica el domicilio del demandado se identificaron, por lo que tampoco se puede tener por cierto que sean las personas que afirman serlo, como tampoco se verifico que efectivamente el supuesto vecino lo sea pues no se hace alusión a constancia alguna de lo cual se desprenda esto.

Todo lo anterior conlleva a establecer, que en el caso no existe certeza de que el demandado tuviera conocimiento de la demanda instaurada en su contra, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. SI EL DILIGENCIARIO OBTIENE CERTEZA DE QUE EL DEMANDADO VIVE EN EL DOMICILIO EN QUE SE CONSTITUYE POR EL DICHO DE SUS VECINOS, DEBE CONSIGNAR MAYORES DATOS PARA DOTAR DE EFICACIA AL MEDIO EMPLEADO PARA TAL EFECTO.** El cercioramiento que obtenga el diligenciario de que en la casa en que se constituye vive el demandado, a quien ha de emplazar a juicio, constituye una formalidad esencial en la práctica de esta actuación, por tanto, debe dejar constancia en autos de cuáles fueron los medios de que se valió para arribar a la certeza de que se constituyó en el lugar correcto, ante lo cual, la expresión genérica de que esa seguridad la obtuvo por la información proporcionada por el vecino inmediato, vecinos del lugar, o alguna otra similar, no permite tener por satisfecho este requisito, ni sostener la legalidad del llamamiento a juicio, en tanto no constituye la razón pormenorizada de su actuar; además, esas expresiones deben robustecerse con

datos que reflejan que los hechos asentados en el acta respectiva corresponden a la realidad, en el entendido de que ello se obtiene si en el acta respectiva se incluyen mayores elementos, entre los que están, a manera de ejemplo, el nombre del vecino, su domicilio, su media filiación, incluso solicitar su identificación para corroborar su afirmación, que firmara el acta, o bien, cualquier otro que lograra corroborar lo asentado por el diligenciario, ya que la consignación de esas particularidades brinda certidumbre de que el demandado no quedó inaudito y tuvo a su alcance la oportunidad de defenderse. *Época: Novena Época. Registro: 172768. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Abril de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/284. Página: 1419.*”.

En mérito de los considerandos que anteceden, se declara nulo el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado ***** y como consecuencia nulo todo lo actuado con posterioridad, pues no se ajustó a lo previsto por los artículos 107 y 109 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por tanto, no existe certeza de que este tuviera conocimiento de la demanda instaurada en su contra. Dado lo anterior, no se entra al estudio de la acción ejercitada, pues de hacerlo se violarían en perjuicio del demandado los derechos fundamentales que se consagran en los artículos 14 y 16 Constitucionales. Una vez que esta resolución quede firme, emplácese al demandado *****, previas copias de ley que exhiba la actora y observando en ello lo dispuesto por los artículos supra citados.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 82,

83, 84, 85 y 207 fracción IV reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara nulo el emplazamiento que se realizó en autos para llamar a juicio al demandado ***** y todo lo actuado con posterioridad.

SEGUNDO.- En consecuencia de lo anterior, no se entra al estudio de la acción ejercitada ya que de hacerlo se violaría en perjuicio del demandado los derechos fundamentales que consagran los artículos 14 y 16 Constitucionales.

TERCERO.- Una vez que quede firme la presente resolución, emplácese en términos de ley al demandado previas copias que se exhiban para ello.

CUARTO.- Notifíquese y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante el Secretario de acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza.
Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho. Conste.

L'API/Shr*

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIA