

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de diciembre 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 ***** Y *****, 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 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 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 ***** Y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a) Para que mediante sentencia firme se declare rescindido el contrato de arrendamiento que en fecha dieciséis de Agosto del año dos mil diecisiete, celebrado con los ahora demandados, respecto del inmueble que más adelante describiré; b) Por la entrega real y material debidamente desocupado dicho inmueble en las condiciones de perfecto estado de uso, salvo los deterioros de uso normal; c) Por el pago de*

las rentas insolutas del mes de Marzo, Abril y Mayo del año dos mil dieciocho, (3 meses) a razón de \$4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales cada una; d) Por el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega real y material de dicho inmueble a razón de \$4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 01/100 M.N.) mensuales; e) Por el pago del 10% intereses moratorios por concepto de mora en el pago de las rentas mensuales (cláusula primera); f) Por el pago al corriente del suministro eléctrico y agua potable, que se haya devengado y que este insoluto por motivo del arrendamiento materia del contrato realizado entre las partes. (Cláusula vigésima); g) Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio que por culpa del arrendamiento me veo en la imperiosa necesidad de promover.” Acción que contemplan los artículos 2300, 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 demandados 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 165, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.* Procediendo a análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta que se levanto de la Diligencia de emplazamiento y que corr. agregada a fojas catorce de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado *****, por así habérselo manifestado el propio demandado, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédulas de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma del demandado, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

Se aclara que mediante escrito presentado el diecisiete de agosto de dos mil dieciocho y acordado el veintiocho del señalado mes y año, se tuvo al actor por desistiéndose de la acción intentada en contra de la demandada *****, razón por la cual únicamente se analizara la acción respecto al codemandado.

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 **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha veintitrés de los corrientes fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el dieciséis de agosto del año dos mil diecisiete celebó con ***** un Contrato de Arrendamiento, respecto a una casa habitación ubicada en Calle ***** número ***** de la Colonia *****de esta Ciudad de Aguascalientes, pactándose como vigencia del contrato la de un año, obligándose su parte a cubrir por ello una renta

mensual por la cantidad de cuatro mil quinientos pesos, rentas que serían pagadas a más tardar el día veintiuno de cada mes en el domicilio ubicado en ***** numero ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, reconociendo además adeudar las rentas desde el mes de marzo y hasta la fecha en que se presentó la demanda (los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, Agosto y Septiembre del año en curso), como también el haberse abstenido de consignar las rentas en algún Juzgado, que de acuerdo a lo estipulado en el Contrato en mención la falta de pago oportuna y mensual de la renta traería como consecuencia el pago del 10% por concepto de intereses moratorios mensuales sobre rentas insolutas, obligándose además a cubrir el pago de energía eléctrica y agua potable del inmueble en cuestión; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que se exhibe como fundatorio de la acción y obra agregado a los autos de la foja cinco a siete de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que la declaración de confeso a que se refiere la prueba anterior

comprende el reconocimiento de la documental que se valora; prueba esta con la cual se acredita que en fecha dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendador y ***** con el carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle ***** numero ciento dieciséis, Colonia ***** de esta Ciudad, estipulándose como renta mensual la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS pesos, a cubrir los primeros cinco días de cada mes en ***** numero seiscientos uno, estableciendo como vigencia del Contrato la de un año contado a partir del veintisiete de agosto de dos mil diecisiete y señalando como fecha de terminación el veintiséis de agosto del año en curso, sujeto a los demás términos y condiciones que emanan de la Documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo preciso en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación del demandado de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que el demandado *****

no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de mayo del mismo año, sin que el demandado aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, no obstante la obligación que al efecto le imponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que surge presunción grave de que no las ha cubierto; presunción a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídico 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 por escrito el dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en Calle ***** numero ciento dieciséis, Colonia ***** de esta Ciudad y el arrendatario se obligó a pagar una renta mensual de CUATRO

MIL QUINIENTOS 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 2).- Que el demandado no justifico el cumplimiento de su obligación de cubrir las rentas a que se obligo en el Contrato de Arrendamiento señalado en el inciso anterior, pues no apporto pruebas para justificar la misma y ante esto se tiene con cierto las rentas generadas a partir de la que debió cubrir desde el mes de marzo del año en curso y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de mayo del señalado año.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la Rescisión del Contrato de Arrendamiento base de la acción, al darse la hipótesis prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, por lo que se declara Rescindido el Contrato de Arrendamiento que se especifica en el inciso a) de este considerando, virtud a que el arrendatario dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del precepto legal supra citado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la Rescisión del Contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en calle ***** numero *****, Colonia *****de esta Ciudad, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo

recibido, de acuerdo a lo que establece el artículo 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el mes de marzo de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de **CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS** cada una, rentas que se cuantificaran en ejecución de sentencia, condena que se sustenta en lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

Igualmente se condena al demandado a pagar a la parte actora intereses moratorios sobre las rentas insolutas, más no en la medida que lo pretende, en observancia a lo siguiente: en la cláusula primera del contrato basal se establece que para el caso de no pagarse la renta dentro de los primeros cinco días del mes correspondiente, el arrendatario tendrá la obligación de cubrir el diez por ciento mensual por concepto de intereses moratorios sobre el importe de la renta no cubierta en los términos estipulados, por lo que si el interés convencional corresponde al ciento veinte por ciento anual, luego entonces excede al máximo permitido por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado y de acuerdo a la facultad que a esta Autoridad otorga dicho precepto, de reducir la tasa de interés para dejarla dentro del máximo permitido por dicha norma, se condena al demandado a cubrir intereses moratorios sobre las rentas insolutas a que fue condenado en el apartado anterior, a razón del treinta y siete por ciento anual sobre cada una de las rentas

insolubles y demás que se sigan generando hasta el pago total de cada una de ellas, intereses que se regularan en ejecución de sentencia.

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, procede condenar a la misma a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

Por lo expuesto y fundado y en 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 ***** probó su acción.

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

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, se declara rescindido el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, de la casa ubicada en calle ***** numero *****, Colonia *****de esta Ciudad, lo que deberá hacer libre de adeudo por consumo de energía

eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** al pago de las rentas adeudadas e intereses moratorios sobre las mismas, conceptos estos que se cuantificaran en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Asimismo se condena al demandado ***** 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 referan 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Shr*