

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de febrero 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 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 su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandados, 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 de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó 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 cobra aplicación también 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 por cuanto a la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\*, carácter que acredita con el testimonio de la escritura pública que adjunto a su demanda y obra a fojas siete y ocho de este asunto, escritura pública número treinta y nueve mil ciento treinta y dos, volumen DCCI, de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, de la Notaria Publica numero Diez de las del Estado de Colima, Colima, el cual tiene pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado;

documental indicada en la cual se consigna el Poder que otorga \*\*\*\*\* a favor de Licenciado \*\*\*\*\* y lo cual legitima procesalmente a este para demandar a nombre de su poderdante de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

El actor \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal, Licenciado \*\*\*\*\*, demanda a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A.** Para que por sentencia definitiva se declare legalmente rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, de fecha primero de febrero del año 2017, celebrado por mi poderdante, en su carácter de arrendador, con \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, respecto de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\*; **B.** Para que por sentencia definitiva, y como consecuencia de lo anterior, se condene al arrendatario a entregar real y materialmente sola y desocupada la casa habitación señalada en el punto que antecede, en las mismas condiciones de uso y conservación en que las recibió, es decir, en buen estado; **C.** Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a entregar la casa arrendada libre de todo adeudo generado por la contratación de los servicios de agua potable, energía eléctrica, gas natural y cualquier otro servicios que haya contratado la arrendataria en la casa alquilada; **D.** Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a pagarme la cantidad de **\$10,000.00** monto que corresponde a las rentas que actualmente adeuda, respecto de las pensiones rentísticas mensuales generadas y no pagadas de junio, julio, agosto y septiembre del año en curso (2017), a razón de **\$2,500.00** cada una de ellas; **E.** Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a pagar todas y cada una de las rentas que se venzan durante la tramitación del presente juicio, a partir de la correspondiente al periodo rentístico mensual octubre de 2017, hasta la entrega y desocupación de la finca arrendada, a

razón de \$2,500.00 cada una de ellas; **F.** Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a pagarme intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual, sobre el monto de cada una de las rentas en cuestión, por cada una de ellas, desde la fecha en que debieron haber sido pagadas hasta el momento en el que se liquide el pago total de lo adeudado; **G.** Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a pagarme los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, el cual me veo en la imperiosa necesidad de promover por su culpa.” Acción que contemplan los artículos 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: **EMPLAZAMIENTOS 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 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 a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente a la cedula de notificación que corre agregada a fojas veinte 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 manifestado el propio demandado \*\*\*\*\* a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula 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.

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** relativa al Contrato de Arrendamiento que acompaño a la demanda, el cual obra a fojas nueve a once de esta causa, respecto a la cual el actor en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado, la cual le resulto favorable dado que en audiencia de fecha y audiencia de fecha veintitrés de febrero del año en curso se le tuvo por reconociendo el contenido de la documental que nos ocupa y como suya la firma que lo calza, por lo que en merito de esto se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que el primero de febrero de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de Arrendamiento, \*\*\*\*\* en calidad de arrendador, \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*, estipulándose como renta mensual la cantidad de Dos mil quinientos pesos pagaderos los primero cinco días de cada mes y además a cubrir intereses moratorios a una tasa del tres punto cero ocho por ciento mensual sobre la renta, para el caso de retraso en su pago.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del denominado \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha veintitrés de febrero del año en curso 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 el día primero de febrero de dos mil diecisiete y en calidad de arrendatario celebró con el actor un contrato de Arrendamiento, respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, la cual recibió la posesión del inmueble el mismo día de la fecha de celebración del Contrato en mención, por lo que se fijó la cantidad de dos mil quinientos pesos por concepto de renta, pagaderos los primeros cinco días de cada mes en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*, además que para el caso de incumplimiento se obligo a pagar un interés moratorio a razón del tres punto cero ocho por ciento sobre la renta que dejara de pagar, desde el día en que incurriera en mora y hasta el pago de lo adeudado, igualmente se obligo al pago de los servicios contratados y a devolver el inmueble dado en arrendamiento libre de adeudos por concepto de los servicios contratados, reconociendo adeudar rentas por los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecisiete, y que de acuerdo a lo pactado, la omisión de pagos de renta conllevaría a la rescisión del contrato de Arrendamiento; 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 **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, 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 favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato basal y con esto la obligación del demandado de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si el actora señala que no le han cubierto las rentas de julio, agosto y septiembre de dos mil diecisiete y los demandados no aportaron prueba alguna para justificar su pago, surge presunción grave de que no han pagado dichas rentas; 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 determinar que el actor ha acreditado los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.



In 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 primero de febrero de dos mil diecisiete por \*\*\*\*\* en calidad de arrendador, \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, el demandado \*\*\*\*\* se obligó a pagar una renta mensual de DOS 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 **B).**- Que el arrendatario dejó de cubrir las rentas de julio, agosto y septiembre de dos mil diecisiete en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, por tanto, hay causa de rescisión de acuerdo a lo que dispone la fracción I del artículo 2360 del Código sustantivo de la materia.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, virtud a que el arrendatario dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del precepto legal supracitado, el cual establece el derecho del

arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, por ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción.

Consecuentemente se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que la recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo y al corriente en el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, gas natural y cualquier otro servicio que haya sido contratado por el arrendatario, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula decima primera del contrato y de conformidad con lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena a los demandados al pago de las rentas de julio, agosto y septiembre de dos mil diecisiete, así como a las demás insolutas y que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato basal, las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de dos mil quinientos pesos cada una, según lo estipulado en la cláusula tercera y con fundamento en lo previsto por los artículos 1677, 1715, 2323 y 2670 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que desde que se perfeccionan los contratos por el mero consentimiento de los contratantes, cada uno de ellos se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse.

Igualmente se condena al demandado al pago de

intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual sobre las rentas a que se le ha condenado y los cuales se regularan en ejecución de sentencia desde que debió cubrirse cada renta y hasta que se haga pago total de las mismas, según lo estipulado en la cláusula quinta del contrato basal.

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 el demandado \*\*\*\*\* ni tan siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra, procede condenarlo a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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 procedente la vía en que ha accionado el actor \*\*\*\*\* y que en ella ésta probó su acción.

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

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberán hacer a favor del actor \*\*\*\*\*, lo que deberá hacer en las mismas condiciones que recibió dicha finca, salvo el deterioro por el uso normal de la misma y libre de adeudos por concepto de agua, energía eléctrica, gas natural y cualquier otro servicio que haya sido contratado por el arrendatario.

**CUARTO.-** También se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de las rentas insolutas y demás que se sigan generando, así como al pago de intereses sobre las mismas, conceptos que se cuantificarán en ejecución de sentencia conforme 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 1, 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.

**SÉPTIMO.**- Notifíquese personalmente.

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

**SECRETARIA**

**JUE**

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

**L´APM/Shr\***