

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de octubre 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 ~~SUBITO~~ **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 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 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.- La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, ***** Y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).-** *La declaración judicial de Rescisión del contrato de arrendamiento por tiempo determinado que tengo celebrado con fecha del **primero de enero de dos mil diecisiete**, la suscita como arrendadora y la C. *****, ***** Y ***** como arrendataria y los CC. ***** y ***** como fiadores, respecto de la casa habitación de mi propiedad situada en la calle ***** No. 108, Fraccionamiento ***** en esta capital; **B).-** La rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago*

de las rentas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, y octubre del año en curso con base en el artículo 2360 fracción I del Código Civil en vigor; **C).**- Como consecuencia de la rescisión del citado contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega física, real y material del inmueble arrendado ubicado en calle ***** No. 108, Fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes, destinado para casa habitación, en el mismo estado en que se recibió, y que todas las mejoras hechas al inmueble queden en beneficio del mismo, como se convino en las Clausulas PRIMERA, SEPTIMA y DECIMA de contrato anexo; **D).**- El pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, y octubre del año en curso a razón de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales tal y como fue pactado en la Clausula SEGUNDA del contrato de arrendamiento anexo; **E).** El pago de las rentas que se causen desde la iniciación del presente juicio hasta la total desocupación y entrega de la casa habitación materia del arrendamiento a razón de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales; **F).**- El pago de un aumento de 20% (veinte por ciento) sobre cada mensualidad que no se haya pagado de manera puntual y hasta la ocupación y entrega del inmueble arrendado, según se obligaron los demandados en la Clausula TERCERA del contrato de arrendamiento anexo; **G).**- La entrega de la casa habitación libre de cualquier adeudo de energía eléctrica y agua potable, como se pacto en la Cláusula NOVENA del

contrato de arrendamiento anexo; **H).** - El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine y que por su culpa me veo precisada a promover.". Acción que contemplan los artículos 2300, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada da contestación a la demanda instaurada en su contra oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La excepción de pena convencional usuraria; **2.-** Falta de Acción y de Derecho; y **3.-** Las demás excepciones que deriven de la contestación de demanda.

Se aclara que mediante escrito presentado el dos de febrero del año en curso, la parte actora se desistió de la acción ejercitada en contra de ***** y ***** y que al ser ratificado ante esta Autoridad por quien lo suscribió, se acordó de conformidad el desistimiento mencionado, según se desprende de las constancias que obran a fojas treinta y seis y treinta y siete de esta causa, razón por la cual únicamente se analiza la acción por lo que se refiere a la demandada *****.

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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación a la misma una serie de hechos como fundatorios de su acción

y excepciones planteadas, más para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo de *****, quien en audiencia de fecha siete de septiembre del año en curso fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto por cuanto a los hechos controvertidos que ha venido incumplimiento con el Contrato de arrendamiento y ha acumulado una deuda a favor de la arrendadora (posiciones séptima a novena); 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.

No pasa desapercibido que la demandada también fue declarada confesa de las posiciones comprendidas de la uno a la sexta y de la decima primera a la decima cuarta, más las mismas se desestiman en observancia a lo que disponen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que las posiciones deben versar sobre hechos controvertidos y las anunciadas no guardan relación con los

hechos controvertidos y algunas resultan ajenas a la presente causa, estableciendo la norma indicada en ultimo termino, que no tendrá ningún valor las pruebas rendidas con infracción de las disposiciones que las regulan.

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 seis a la diez de esta causa, respecto a la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento tambien ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** y a quien en audiencia de fecha siete de septiembre del año en curso se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de la documental en comento y en merito de esto a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha primero de enero de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendadora y ***** con el carácter de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle ***** numero ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta mensual la cantidad de tres mil quinientos pesos a cubrir el dia primero de cada mes mediante deposito en la cuenta bancaria numero ***** de la Institución Bancaria denominada Bancomer a nombre de ***** sujeto a los demás términos y condiciones que emanan de la Documental valorada.

La **DOCUMENTAL** relativa a las fotografías que se adjuntaron en el escrito de ofrecimiento de pruebas y vistas de la foja cuarenta y siete a cincuenta de este asunto, a las que no se les otorga ningún valor en observancia a lo que señala el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al condicionar que para que tengan prueba plena documentales de tal naturaleza, deberán contener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas y que corresponden a lo representado en ellas, de lo cual adolecen las fotografías a que se refiere esta prueba.

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 precisado 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 de la demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que la demandada ***** no ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecisiete y hasta la presentación de

la demanda que lo fue el cuatro de octubre del mencionado año, sin que la demandada aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional 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 la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada no justifica sus excepciones, 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 por escrito el primero de enero de dos mil diecisiete, ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** , con el carácter de arrendataria, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** numero ciento ocho del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes y la arrendataria se obligó a pagar una **renta mensual de tres 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 la demandada 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 como cierto las rentas generadas a partir de la que debió cubrir el primero de marzo de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el cuatro de octubre del mencionado 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 del Estado, de donde deviene lo infundado de la excepción de falta de acción que invoca la demandada, por lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso a) de este considerando, virtud a que la arrendataria dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó, 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, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en calle ***** numero ciento ocho del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y agua

potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió de acuerdo a lo que establece el artículo 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

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

Se absuelve a la parte demandada del pago del aumento del veinte por ciento sobre cada una de las mensualidades y que se exigen en el inciso f) del proemio del escrito inicial de demanda, toda vez que en la cláusula tercera del Contrato basal se establece que dicho porcentaje será por concepto de gastos de cobranza y demás transtornos derivados del atraso, sin que en el caso se acrediten gastos de cobranza, ni otras gestiones que justifiquen su cobro, esto no obstante de la obligación que a la parte actora le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. Resulta inatendible el argumento que sobre la prestación mencionada invoca la parte demandada, ya que dicho argumento se refiere a que no es dable exigir una tasa de interés mayor de la permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, sin que el incremento que se reclamaba se refiera a intereses sobre rentas insolutas.

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 con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 70 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 la actora ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no justificó sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a la demandada ***** a la desocupación y entrega a favor de la actora, de la casa ubicada en calle ***** numero ciento ocho del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, 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 a la demandada ***** al pago de las rentas adeudadas y las cuales se cuantificaran en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTA.- Asimismo se condena a la demandada ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SEXTA - Se absuelve a la demandada del pago de la prestación que se le reclama en el inciso f) del proemio del escrito inicial de demanda.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 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.

OCTAVO.- 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 **cinco de octubre de dos mil dieciocho**. Conste.

L´APM/Shr*