

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de marzo 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 **RESAHUCIO** 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 elegido 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 31 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 se dicte auto por autoridad Judicial donde se ordene requerir a la demandada en el acto de la diligencia, justifique estar al corriente del pago de seis meses de renta, y no por haciéndolo se le prevenga para que dentro*

del plazo de **NOVENTA** días proceda a desocupar el inmueble motivo del arrendamiento, apercibiéndole legalmente que el lanzamiento será por su costa; **b)** Para que por sentencia firme se condene a la demandada a pagarme las pensiones rentísticas a partir del día **cuatro de OCTUBRE del año Dos Mil Dieciséis** y hasta la total desocupación del inmueble arrendado a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** cada una de las pensiones rentísticas mensuales; **c)** Para que al momento del lanzamiento se ordene el embargo que sirvan para cubrir las pensiones y costas reclamadas; **d)** Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago que se genere, por concepto de consumo de energía eléctrica y agua potable; **e)** Para que por sentencia firme se condene a la demandada a entregarme el inmueble dado en arrendamiento en las mismas condiciones en que se le entrego; **f)** Para que por sentencia se condene a la demandada al pago de daños y perjuicios que se ocasionaron al inmueble materia del arrendamiento, lo cual será cuantificable en ejecución de sentencia; **g)** Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de gastos y costas del juicio. 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.

La demandada ***** 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 emplazarla, 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 éste 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 veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete y vista a fojas veintitrés de esta causa, se observa que el notificador se constituyo en el domicilio señalado por la parte actora, más no se cercioro de que corresponda al domicilio donde viva la demandada o bien al domicilio

legal de la misma, también se advierte que no pregunto si se encontraba la demandada y al respecto únicamente asienta que no fue atendido por ella, además de esto la Diligencia la entiende con *****quien dijo ser hermano de la demandada y no obstante esto del nombre proporcionado no coincide con el nombre gentilicio de la demandada *****, aunado a que al emplazarla se le indico que contaba con el termino de ocho días para dar contestación a la demanda, lo anterior es violatorio de lo que disponen los artículos 109 y 224 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer la primera de las normas como requisito previo para realizar el emplazamiento, que el notificador se cerciore de que en el domicilio en que se constituye vive la demandada o corresponde al domicilio legal de la misma y esto no se verifico; exige también la norma mencionada, que el emplazamiento se realizara por medio de cedula cuando no se encuentre el demandado, lo que dejo de atenderse en el caso, al no preguntar si se encontraba la demandada al momento de la diligencia; señala también el precepto en cita, que se practicara con cualquier persona que viva o labore en el domicilio de la demandada, lo que igualmente dejo de atenderse según se desprende del acta vista a fojas veintitrés de esta causa; además se observa que la persona con quien se entendió el emplazamiento no se identifico y de acuerdo con esto mas lo ya señalado conlleva a establecer de que no hay certeza de que la demandada tuviera conocimiento de la demanda instaurada

en su contra; por otra parte, la norma indicada en segundo orden establece que el termino para contestar la demanda es de nueve días y no obstante esto, al realizar el emplazamiento de la presente causa se le indica a la demandada que tiene un termino de ocho días, lo anterior da sustento para sostener que en el caso el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a ***** es contrario a derecho.

En mérito de los considerandos que anteceden, se declara nulo el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a la demandada ***** y como consecuencia nulo todo lo actuado con posterioridad, pues no se ajustó a lo previsto por los artículos 109 y 224 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por tanto, no existe certeza de que ésta 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 de la demandada las garantías que consagran los artículos 14 y 16 Constitucionales. Una vez que esta resolución quede firme, emplácese a la demandada *****, 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, 107 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 a la demandada ***** 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 violarían en perjuicio de la demandada 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 a la demandada 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 su Secretaria de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

SH

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

L'APM/311

HOEN

OFICINA