

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintidós de enero de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 que en la vía civil de **JUICIO UNICO** 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 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 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 respecto 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 *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“1. La declaración judicial de Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado en el mes de noviembre del año 2017, respecto de la casa habitación ubicada en *****, por la falta oportuna de pago de rentas y por adeudos en los servicios del inmueble; 2. Como consecuencia de la rescisión del contrato, requerimos la desocupación del inmueble objeto del arrendamiento y la entrega del inmueble ubicado en *****; 3. El pago de la cantidad de \$2,700.00 (Dos Mil Setecientos Pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de dos meses de renta (Mayo y Junio 2018), más el 3.5% mensual por incumplimiento de pago desde la fecha en que se constituyo en mora por cada una de las rentas vencidas y hasta que satisfaga el monto de las mismas; 4. El pago de los gastos y costas que en el presente juicio se originen.”*

Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2350 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 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.* 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 las que obran a fojas once a catorce de esta causa, desprendiéndose de las mismas que el demandado ***** se presentó en el recinto oficial de este Juzgado y solicito se le emplazara, lo cual así se hizo previa identificación con su Cartilla de Servicio Nacional

Militar, por lo que se le emplazo de manera personal y directa, además se le entrego cedula de notificación en la que se inserto de manera integra el mandamiento de Autoridad que ordeno el emplazamiento, corriéndole traslado con las copias de la demanda e indicándole que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando su firma al pie del acta, cumpliendo así con los fines del emplazamiento y previstos en los artículos 107 fracción 1, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se aclara que por escrito presentado el trece de septiembre de dos mil dieciocho, la parte actora se desistió de la instancia y de la acción por cuanto a la demandada ***** y lo que se acordó de conformidad mediante proveído de fecha veinte del señalado mes y año y en virtud de esto únicamente se analiza la acción planteada en contra de *****

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** que se hizo consistir en el escrito de fecha veintiocho de mayo de dos mil

dieciocho, que se acompañó a la demanda y obra a fojas cinco de esta causa, respecto a la cual el accionante en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado *****, a quien en audiencia de fecha diecisiete de los corrientes se le tuvo por reconociendo el contenido y la firma de la documental mencionada; dado lo anterior y en observancia a lo previsto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental en comento se le concede pleno valor y acreditándose con la misma que en fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, el actor les hizo saber a los demandados que era su voluntad dar por concluido el Contrato de arrendamiento verbal que habían celebrado en el mes de noviembre de dos mil diecisiete, respecto de la vivienda ubicada en *****, fijándoles como fecha para la entrega del inmueble el cuatro de junio de dos mil dieciocho y que el quince del mencionado mes y año sería la fecha máxima para que le cubrieran las dos rentas adeudadas, además que los demandados firmaron de enterados el escrito a que se refiere la prueba.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta desfavorable a la parte actora en virtud de que no aportó prueba alguna para justificar el lugar de pago de las rentas adeudadas, pues las únicas pruebas de su parte lo constituyen la DOCUMENTAL y RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA señaladas en el apartado anterior, por lo que frente a ello, debe

considerarse que los demandados no incurrieron en mora al no demostrarse que fueran requeridos en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas.

En la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de no haberse aportado pruebas para acreditar que los demandados fueron requeridos en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas, de donde deriva presunción grave de que no se hizo tal requerimiento; 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.

Se aclara que también le fue admitida como prueba al actor, la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *****, misma que no se desahogo por causa imputable al oferente, dado que no exhibió el pliego de posiciones a que se refirió el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente del estado, según se desprende del acta de audiencia de fecha diecisiete de los corrientes y vista a fojas veintinueve y treinta de esta causa.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la parte actora no acredita los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato

Artículo 1718.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria se tendrán por puestas aunque no se expresen. Las cláusulas que sólo sean consecuencia de la naturaleza del contrato, son renunciables, pero la renuncia deberá constar expresa y claramente.

Artículo 1953.- Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Artículo 2269.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria.

Artículo 2277.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.”.

De acuerdo con los preceptos legales transcritos, para la celebración del Contrato de Arrendamiento se requiere que se otorgue por escrito y en el cual en aras del principio de libertad contractual que rige para los Contratos, las partes pueden libremente establecer las cláusulas que crean convenientes y derivado de esto hoy en día el legislador exige que el Contrato de Arrendamiento se otorgue por escrito y el no hacerlo así es imputable a la arrendadora la falta de formalidad, por lo que al demandar la rescisión o cumplimiento del Contrato, se verá en la necesidad de acreditar la existencia y los términos del mismo con los medios de prueba que la Ley Adjetiva Civil contempla y no basta para ello que los demandados no comparezcan en la causa, luego entonces si la acción ejercitada es la de rescisión de un Contrato de Arrendamiento y se invoca como generadora de esto la falta de pago de las rentas, por tanto, era elemental que el actor acreditara el lugar de pago convenido para el cumplimiento de tal obligación y al no aportar prueba con relación a esto, conlleva a establecer que las mismas deberían cubrirse en el domicilio de los demandados y sin que el accionante probara el haber requerido a estos por el pago de las rentas adeudadas en su domicilio, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado. Cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA VENCIDA Y NO SE CONVINO LUGAR PARA PAGARLA, LA INTERPELACIÓN REALIZADA A TRAVÉS DEL**

EMPLAZAMIENTO NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIÓ EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

Si bien es cierto que la mora es la dilación injustificada en el cumplimiento de las obligaciones, también lo es que éstas deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes o según lo dispuesto en la ley de la materia. Así, conforme al artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario; de manera que si en este último supuesto el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditarse que incurrió en mora. En ese sentido, se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y no se convino lugar para pagarla, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues en términos del precepto invocado, la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición. Esto es, el pago se halla supeditado al cumplimiento del deber de cobrar, de manera que si, por un lado, el arrendatario incurre en mora hasta que el arrendador le requiere el pago y, por el otro, el incumplimiento relativo debe acreditarse antes del ejercicio de la acción rescisoria, es evidente que este supuesto no se satisface con la interpelación que produce el emplazamiento, ya que éste acontece posteriormente, una vez admitido y notificado el escrito inicial. *Época: Novena Época. Registro: 168214. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

Tomo XXIX, Enero de 2009. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 106/2008. Página: 45

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del Contrato de Arrendamiento verbal a que hace referencia en su demanda como tampoco para exigir del

demandado ***** el pago de las prestaciones que reclama en el proemio de su escrito inicial de demanda, al no haber acreditado que dicho demandado incurriera en mora por cuanto a las rentas no cubiertas, dado que no se demostró que lo requiriera por el pago de las mismas en su domicilio como lo exige el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado y por ende no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2360 fracción I de dicho Ordenamiento legal, por lo que se absuelve al demandado ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman y sin que se haga condenación alguna por cuanto a gastos y costas del juicio, dado que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y con fundamento en lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 que el actor ***** no probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda y por cuanto a la demandada *****, el actor se desistió de la instancia y acción ejercitada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, no procede declarar rescindido el Contrato de Arrendamiento

base de la acción, dado que la misma se sustenta en el falta de pago de las rentas y no se demostró que el demandado ***** incurriera en mora respecto a aquellas rentas no cubiertas, pues no se le requirió por el pago de las mismas en su domicilio, por lo que se absuelve a dicho demandado de las prestaciones que se le reclaman.

CUARTO.- No se hace condenación alguna por cuanto a los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establece en 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 refieren 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.

SIXTO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintitrés de enero de dos mil diecinueve**. Conste.

L´APM/Shr*