

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez 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 **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 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 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 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 *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se declare legalmente **RESCINDIDO** el contrato de arrendamiento base de la acción, de 15 DE ABRIL DEL 2015, por **INCUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA SEGUNDA** del contrato, celebrado entre el suscrito, como arrendador y el SR. *****, como arrendatario, **respecto del inmueble ubicado en la *****; B. Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se condene a los demandados a **entregar la posesión real y material** del INMUEBLE dado en arrendamiento, al suscrito, totalmente sola y desocupada, **en las mismas condiciones en que se firmó el contrato de arrendamiento**, sin deterioro alguno del mismo, salvo el derivado del uso y del paso del tiempo; C. Para que, por sentencia definitiva, se condene a los***

demandados a entregarme, el inmueble arrendado **al corriente en pago de los servicios** que hubiera contratado la arrendataria durante el arrendamiento, tales como **servicio de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, internet y cualquier otro**; D. Para que por sentencia definitiva se dicte, se condene a los demandados, a **pagar** la cantidad de **\$17,200.00 (DIECISIETE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, monto que corresponde a **4 meses de renta** que me adeuda, respecto a los periodos rentísticos mensuales devengados del 15 de ABRIL de 2018 al 15 de JULIO de 2018, a razón de cuatro rentas mensuales de **\$4,300.00** por cada una, cantidad que fue actualizada al año 2017; E. Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados a pagar al suscrito, **intereses moratorios el costo porcentual promedio de captación que mensualmente publica el Banco de México en el diario oficial de la federación aumentando por 10 puntos**, sobre cada una de las rentas reclamadas en la prestación que antecede desde la fecha en la que debieron pagarlas, por cada mes de retraso y hasta el día en el que hagan el pago total de lo adeudado. Lo anterior en el concepto que ello será regulado en ejecución de sentencia; F. Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de cada una de las **rentas que se venzan** durante la tramitación del juicio a razón de **\$4,300.00** mensuales, así como los incrementos del 7% anual que se vayan actualizando conforme al pago del tiempo durante la tramitación de este juicio, hasta el día en el que el arrendatario haga entrega real y material del inmueble arrendado; G. Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados a pagarme, los **gastos y costas** que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que me veo en la imperiosa necesidad de promoverlo por su culpa.”.

Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, 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 actas que obran a fojas quince y diecinueve de esta causa, desprendiéndose de las mismas que los demandados ***** fueron emplazados en términos de ley, pues las diligencias correspondientes se realizaron en los domicilios proporcionados por la parte actora como aquellos en donde viven los demandados y cerciorado de ello el

notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, por así habérselo manifestado los propios demandados, a quienes procedió a emplazar de manera personal y directa y además les dejó cédulas de notificación, en las que se inserto de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno las diligencias, se les dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y se les hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando firma de los demandados, consecuentemente se cumplió con lo que disponen los artículos 90, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante lo antes señalado, los demandados no dieron contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de 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:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de los demandados *****, quienes en audiencia de fecha cinco de diciembre del año próximo pasado fueron declarados confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto el primero de ellos, que el quince

de abril de dos mil quince celebro un Contrato de Arrendamiento con *****, respecto del inmueble ubicado en *****, obligándose su parte a cubrir por concepto de renta la cantidad de tres mil setecientos pesos el día cinco de cada mes en el domicilio del arrendador, que adeudo las rentas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil dieciocho a la fecha y detenta actualmente la posesión del inmueble objeto del Contrato; y la segunda de los demandados acepta de igual forma que suscribió el Contrato base de la Acción en calidad de fiadora del arrendatario *****; confesionales a las cuales se les 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** relativa al Contrato de Arrendamiento que se anexo a la demanda y obra agregado a los autos de la foja siete a la nueve de esta causa, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados, a quienes en audiencia de fecha cinco de diciembre del año próximo pasado se les tuvo por ratificando el contenido del Contrato señalado y por reconociendo como suyas las firmas que lo calzan, por lo que dado esto y en observancia a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos

Civiles vigente del Estado, a la documental en análisis se le otorga pleno valor y con la cual acredita de manera fehaciente que en efecto el quince de abril de dos mil quince las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento **** en calidad de arrendador, **** como arrendatario y **** con el carácter de fiadora, respecto del inmueble ubicado en ****, estipulándose como renta mensual la cantidad de tres mil setecientos pesos a cubrir a más tardar el día cinco de cada mes y además que tendría un incremento anual del siete por ciento; estipulándose también en dicho Contrato que el arrendatario cubriría los suministros de agua y de energía eléctrica sobre el inmueble objeto del mismo, como también que la renta se incrementaría anualmente en un siete por ciento y que el arrendatario recibía el inmueble en perfectas condiciones, obligándose la fiadora solidaria y mancomunadamente para con el arrendador respecto a las obligaciones del arrendatario concernientes al Contrato

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 virtud del alcance probatorio que se le ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, 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 de arrendamiento base de la acción y con ello la

obligación del demandado de pagar las rentas estipuladas en dicho contrato, luego entonces si el actor sostiene que el arrendatario no le ha cubierto las rentas convenidas desde la correspondiente al quince de abril de dos mil dieciocho y a la fecha en que demando y que fue el once de julio del señalado año, corresponde al demandado la carga de la prueba por cuanto al pago de las pensiones rentísticas comprendidas en dicho periodo de conformidad con lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto los demandados no ofrecieron prueba alguna para acreditar lo anterior, de donde surge presunción grave de que no han cubierto las pensiones rentísticas señaladas; 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 declarar que el actor acredita los elementos constitutivos de su acción, 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 el quince de abril de dos mil quince, por ***** en calidad de arrendador, ***** como arrendatario y ***** con el carácter de fiadora, contrato por el cual el

arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en *****, estipulándose como renta mensual la cantidad mensual de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS a cubrir a más tardar el día cinco de cada mes en el domicilio del arrendador, 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 en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde el quince de abril de dos mil dieciocho y hasta la fecha en que presento su demanda que fue el once de julio 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 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 en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas y en virtud de esto se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación del inmueble ubicado en *****, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en

que lo recibió el arrendatario, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de adeudos por concepto de servicios de energía eléctrica y agua potable, lo que deberán realizar dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena a los demandados al pago de las rentas a que se obligaron en el Contrato base de la acción, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715, 2323 y 2358 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularan en ejecución de sentencia a partir del quince de abril de dos mil dieciocho a la fecha, cada una a razón de **CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS MENSUAL**, dado que es lo reclamado y atendiendo al principio de congruencia que en toda resolución debe observarse, el cual se contempla en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues conforme a lo pactado en la cláusula segunda del contrato basal, la renta resulta mayor, en razón de que la original pactada en el Contrato tuvo tres incrementos del siete por ciento anual de lo cual resulta lo siguiente: **a).**- La renta original fue de TRES MIL SETECIENTOS PESOS y tuvo un incremento a partir del quince de abril de dos mil dieciséis, lo que generó un aumento de doscientos cincuenta y nueve pesos, obteniendo así una renta de TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS; **b).**- La renta antes señalada tuvo otro incremento

del siete por ciento a partir del quince de abril de dos mil diecisiete y que se tradujo en un aumento de doscientos setenta y siete pesos con trece centavos, generando una renta de CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON TRECE CENTAVOS, la cual estuvo vigente hasta el catorce de abril de dos mil dieciocho; **c).**- la renta anterior tuvo un tercer incremento del siete por ciento, equivalente a doscientos noventa y seis pesos con cincuenta y tres centavos, lo que generó una renta mensual de CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS a partir del quince de abril de dos mil dieciocho. Condenándose a los demandados a cubrir los demás incrementos del siete por ciento que pudieran darse respecto del monto de la renta señalado en último término, hasta que se haga entrega del inmueble.

Igualmente se condena a los demandados al pago de intereses moratorios sobre cada una de las rentas insolutas, pues así fue estipulado en la cláusula tercera del Contrato basal, los que se regularan en ejecución de sentencia y tomando en cuenta que la tasa aplicable será igual al costo porcentual promedio de captación que mensualmente publica o publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación y aumentado en diez puntos, siempre y cuando dicho costo y los puntos estipulados no excedan de la tasa máxima que permite el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, con fundamento en lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.

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 los demandados resultan perdedores, se les condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 el actor ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados ***** no dieron 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 a favor del actor, del inmueble ubicado en *****, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió el arrendatario y libre de adeudos por concepto de Energía

Eléctrica y Agua Potable, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, entrega que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

CUARTO.- También se condena a los demandados ***** al pago de las rentas reclamadas y con el incremento establecido en esta resolución, a partir del quince de abril de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta que se haga entrega del inmueble objeto del Contrato, las que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Asimismo se condena a los demandados ***** al pago de intereses sobre las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificarán en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

SEXTO.- Se condena a los demandados a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

SEPTIMO.- 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 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 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 **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Shr*