

Aguascalientes, Aguascalientes, a ocho de agosto de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de **** 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 demandada, 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.- La actora ***** demanda por su propio derecho a *****y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A) La RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que tenemos celebrado el suscrito como ARRENDADOR y el señor *****, como ARRENDATARIO, ***** quien funge como FIADORA, respecto del Local Comercial ubicado en *****, Sur, número *****, Interior *****, Fraccionamiento *****, de esta Ciudad de Aguascalientes. B) Como consecuencia de la rescisión del citado Contrato de Arrendamiento, la desocupación y entrega del inmueble. C) Para que se condene a los demandados al pago de la renta**

correspondiente al mes de **DICIEMBRE** del Dos mil diecisiete, y los meses siguientes que lo son, **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO**, más el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**, así como las pensiones rentísticas que está obligado a pagar conforme se sigan venciendo, hasta la total desocupación y entrega del Local Comercial motivo del arrendamiento. D) Así mismo, por haber incurrido en mora el pago de la renta mensual, deberá de condenarse a los demandados, al pago del **DIEZ POR CIENTO** de interés moratorio de cada pensión adeudada, tal y como se pactó en la **CLAÚSULA SÉPTIMA** del Contrato base de la acción. E) A entregar a al suscrita el Local Comercial materialmente desocupado y en el estado que lo recibió, con todos sus enseres y muebles e instalaciones que le corresponden, en buen estado. F) Para que igualmente se me entregue el inmueble libre de todo adeudo por concepto de energía eléctrica, consumo de agua potable y servicio telefónico. G) **El pago de gastos y costas que el presente Juicio origine."**

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

Mediante escrito presentado el diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho la actora se desistió de la instancia por lo que ve a la demandada *****y lo cual se acordó de conformidad por acuerdo emitido el once de enero de dos mil diecinueve, razón por la cual el juicio se siguió únicamente en cuanto al demandado *****.

El demandado *****no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se

procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en apego 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, impide 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 69, 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 cuales se les concede pleno valor de acuerdo a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado y desprenderse de las mismas, esencialmente de la razón que corre agregadas a fojas dieciséis de esta causa, que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde vive el mencionado demandado, esto una vez que el notificador a quien se encomendó llevar a cabo el emplazamiento se cercioró de ser el domicilio de dicho demandado, por así habérselo

manifestado *****, quien se identifico con su credencial de elector y manifestó trabajar en dicho domicilio como empleada domestica, por cuyo conducto se emplazo al demandado mediante cedula de notificación en la que se inserto de manera integra el mandamiento de autoridad que ordeno el emplazamiento, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el termino de nueve días para dar contestación a la demanda, recabándose firma de la persona con quien se entendi6 la diligencia, cumpliendo así con lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurad en su contra.

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 legal en cita, ofreció y se admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de **** y *****, que después de analizarla y atendiendo a la edad de las testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a

que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que en efecto las partes de este juicio celebraron el Contrato basal, ya que estuvieron presentes cuando se llevo a cabo, saber y constarles que al celebrar el contrato se pacto como renta mensual la cantidad de Dos mil novecientos pesos más el impuesto al valor agregado y además que el demandado ***** no se encuentra al corriente en el pago de las rentas, ya que adeuda desde la correspondiente desde diciembre de dos mil diecisiete y constarles esto porque la primera de las testigos acompañó a la parte actora a requerirlo por el pago de las rentas y no lo hacía, pidiendo que lo esperara y que después pasaba a llevar el dinero y la segunda de las testigos porque es empleada administrativa de la parte actor y por tal razón acudía a requerir al demandado por el pago de las rentas, quien únicamente le manifestaba que le diera oportunidad unos días mas para pagarla.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al Contrato de Arrendamiento de fecha ****, mismo que se acompañó a la demanda y que obra a fojas cinco a siete de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetada por la parte demandada, aunado a que su contenido se encuentra adminiculado en la prueba testimonial antes valorada; prueba con la cual se acredita la relación

contractual de arrendamiento que existe entre *****y ***** , sobre el inmueble ubicado en ***** número ***** de esta Ciudad, así como la obligación por parte de éste último, de pagar una renta mensual a *****en calidad de arrendadora por la cantidad de dos mil novecientos pesos más el impuesto al valor agregado, pagaderos por adelantado el primer día de cada mes y además el haberse obligado a cubrir el consumo de energía eléctrica relativo al local arrendado y en forma proporcional el servicio de agua potable, según se desprende de la segunda declaración, cláusulas primera, cuarta y décima segunda del contrato, contrato del cual sujetaron también a los demás términos y condiciones que se insertan en la documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a las cuales resultan favorables a la parte actora en virtud 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 hiciera 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 la parte actora señala que el demandado le adeuda las pensiones rentísticas desde la correspondiente al mes de diciembre de dos mil

diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, sin que el demandado aporte prueba alguna para justificar el pago de las rentas que comprende dicho periodo de tiempo, esto no obstante de que le corresponde la carga de la prueba, surge así presunción grave de que adeuda las rentas desde la mensualidad que indica la parte actora en su escrito inicial de demanda y hasta la fecha; 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 la actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** Que en el caso y en 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 agosto de dos mil diecisiete, de una parte por *****en calidad de arrendadora y de la otra parte *****con el carácter de arrendatario, por el cual aquélla le concedió a este último el uso o goce temporal del inmueble ubicado en ***** número *****, interior **** de esta ciudad capital, estipulándose como renta mensual por adelantado la cantidad de dos mil novecientos pesos, mas el impuesto al valor agregado, quedando plenamente probado esto con la prueba testimonial y contrato base de la acción, 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 a que se obligó en el contrato base de la acción, a partir de la correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecisiete y hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, por tanto, se actualiza la causal de rescisión prevista en 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) de este considerando, toda vez que el arrendatario dejó de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del Código de Procedimientos Civiles 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, por ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, y por consecuencia se condena a ***** a entregar a la parte actora y debidamente desocupado el inmueble que se ubica en ***** número **** **** de esta ciudad capital, lo que se deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del inmueble y libre de todo adeudo por concepto de consumo de agua potable y

energía eléctrica, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715, 2313 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena al demandado al pago de las rentas insolutas y demás que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble objeto del contrato basal, mismas que corren a partir del primero de diciembre de dos mil diecisiete y como ya se dijo hasta que se haga entrega del inmueble, igualmente se le condena al pago del impuesto al valor agregado sobre las mismas, conceptos estos que se regularan en ejecución de sentencia a razón de dos mil novecientos pesos cada renta y sin incluir el incremento a las mismas por no haberlo solicitado la parte actora, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil, así como principio de congruencia que se consagra en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Se condena igualmente al demandado al pago de intereses sobre cada una de las rentas insolutas, más no en la medida que lo pretende la parte actora, dado que el diez por ciento mensual sobre cada renta insoluta corresponde al ciento veinte por ciento anual y esto excede a la tasa máxima permitida por el artículo 2266 Código Civil vigente del Estado, por lo que con la facultad que este precepto otorga a esta autoridad, la condena al pago de intereses es a razón del treinta y siete por ciento anual sobre cada renta insoluta y lo cual se genera a partir de que venció cada una de ellas y hasta su pago total, con fundamento en

la norma sustantiva supra citada y artículos 1677 y 1715 del señalado ordenamiento legal, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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 a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdidosa en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán 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 que la actora ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda y que la parte actora se desistió de la instancia por lo que ve a la demandada *****.

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 de la actora, de local comercial ubicado en *****,

número *****, *****, de esta ciudad de Aguascalientes, lo que deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo, libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica hasta la entrega del inmueble.

CUARTO.- También se condena al demandado *****al pago de las rentas adeudadas y al impuesto al valor agregado sobre las mismas, como también al pago de intereses sobre las rentas, conceptos que se regularan en ejecución de sentencia, de acuerdo 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 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 Secretario de Acuerdos Licenciado **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve. Conste.

L´APM/fegp*