

Aguascalientes, Aguascalientes, a diez de enero de dos mil veinte.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2019 que en la vía civil de **SUJETO 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 cumplimiento 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 respecto a la acción de cumplimiento 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) El cumplimiento del contrato de arrendamiento que el demandado celebro con el suscrito el día 29 de octubre del año 2017, con respecto a la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, de esta ciudad; B) Por el pago de la cantidad de \$ 14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pensiones rentísticas que no han sido cubiertas por el C. \*\*\*\*\*, correspondientes a los meses de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2018; C) EL pago de los daños y perjuicios generados por el deterioro que el C. \*\*\*\*\* causo en la finca motivo del contrato de arrendamiento."** Acción prevista por los artículos 2300, 2314 y 2323 del Código Civil vigente en el Estado.

Toda vez que \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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.”.- *Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).*

Desprendiéndose de las mismas que el demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado \*\*\*\*\* , por así habérselo manifestado el propio demandado, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédulas de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma,

además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma de la demandada, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

**IV.-** Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.**" En observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que el día veintinueve de octubre de dos mil diecisiete y en calidad de arrendatario celebró con el actor un contrato de Arrendamiento, respecto de la casa ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta la cantidad de DOS MIL PESOS MENSUALES, señalándose como fechas de pago los días veintinueve de cada mes y pactándose como fecha de terminación del Contrato

mencionado el día veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, reconociendo que desde el mes de abril de dos mil dieciocho incumplió con el pago de las rentas y servicios de consumo de agua y luz, por lo que se comprometió a pagar tanto el adeudo de pensiones rentísticas como los servicios contratados en un termino de treinta días contados a partir del día veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, fecha en que tuvo verificativo la entrega y recepción del inmueble motivo del contrato de arrendamiento, inmueble que se entregó en pésimas condiciones, sucio, descuidado y que aparte el boiler y el baño estaban inservibles, comprometiéndose el demandado \*\*\*\*\* a reparar todos los daños y deterioros del inmueble; que el día veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho el actor \*\*\*\*\* en compañía de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* se presentó en el domicilio donde actualmente vive el demandado ubicado en Calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de esta Ciudad, solicitándole el pago de los siete meses de renta que se adeudaban, pago de las reparaciones por los daños ocasionados, así como el pago de los servicios de agua y luz, contestándole que no le iba a pagar y que le hiciera como quisiera, que ya le había entregado la casa y que no se haría responsable de nada, amenazando al actor de hacerle daño si emprendía el procedimiento correspondiente; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que disponen los artículos 339 y 352 del código antes

invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.

No pasa desapercibido que el demandado también fue declarado confeso por cuanto a que adeuda los Servicios de Agua y Energía Eléctrica, por el primero la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS y de luz OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS, mas esto se desvirtúa con los informes rendidos por COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD y VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES, S.A. DE C.V., al desprenderse del rendido por la primera de dichas personas morales que todos los pagos del Consumo de Energía Eléctrica fueron cubiertos oportunamente y del informe rendido por la persona moral indicada en segundo término, que el inmueble objeto del Contrato basal solo reporta un adeudo por la cantidad de doscientos treinta y siete pesos con setenta y siete centavos, lo que genera presunción de que a la fecha el demandado ha cubierto el adeudo que reportaba el inmueble, pues el actor no se atribuye dicho pago.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* que después de analizar el dicho de quienes declaran, a la misma se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no se observan dudas ni reticencias, tampoco parcialidad y además declaran sobre hechos que conocen por sí mismas, prueba con la cual se acredita que las partes del presente juicio celebraron un Contrato de Arrendamiento en fecha veintinueve de octubre de dos mil diecisiete,

respecto de la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\*, pactándose como renta la cantidad de DOS MIL PESOS MENSUALES, pagaderos los días veintinueve de cada mes y estableciéndose como vigencia del Contrato el día veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, adeudándose siete meses de renta, así como los servicios de Agua Potable y Energía eléctrica, comprometiéndose el demandado el día veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho a pagar todo lo que se debía y haciendo entrega del inmueble el día veintinueve de octubre del mencionado año.

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 **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado, a quien en audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve se le tuvo por ratificando el contenido del Contrato señalado y por reconociendo como suya la firma que lo calza, 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 veintinueve de octubre de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* en calidad de arrendado y \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, respecto del

inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta mensual la cantidad de DOS MIL pesos a cubrir a más tardar el día veintinueve de cada mes; pactándose también en dicho contrato que el arrendatario cubriría los suministros de agua y de energía eléctrica sobre el inmueble objeto del mismo, y que el arrendatario recibía el inmueble en perfectas condiciones.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, que se integro con el rendido por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD que obra a fojas treinta y nueve de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la cual le es desfavorable a la parte actora, pues de esta prueba se desprende que el inmueble objeto de esta causa no reporto ningún adeudo en el periodo de octubre de dos mil diecisiete a octubre de dos mil dieciocho y que corresponde al tiempo en que el demandado estuvo habitando el inmueble base de la acción.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, que se integro con el rendido por VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES MÉXICO, S.A. DE C.V., y visto a fojas cincuenta y nueve de este asunto, la cual prueba en contra del oponente en observancia a lo que establece el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al desprenderse de dicho informe que el medidor de agua número \*\*\*\*\* se ubica en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* y que para el doce de septiembre de dos mil diecinueve solo refleja como adeudo la

cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, sin que de dicho informe se desprenda que dicho adeudo corresponda al periodo en que el demandado estuvo habitando el inmueble objeto del Contrato basal.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, relativas a cinco notas de remisión que obran a fojas veinticinco y veintiséis de esta causa, que por provenir de terceros a las mismas no se les concede ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que los documentos privados provenientes de terceros solo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras probanzas, condición que no se da por cuanto a las documentales señaladas.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a la prueba antes valorada, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a la parte actora, toda vez que con las pruebas aportadas se ha acreditado la celebración del Contrato de Arrendamiento que la parte actora ha celebrado con el demandado a partir del veintinueve de octubre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la

Colon a \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes y con esto las obligaciones que contrajo la parte demandada derivadas de dicha relación contractual en su carácter de arrendatario, sin que el demandado \*\*\*\*\* demostrara con medio de prueba alguno, que dio cumplimiento con la obligación de pagar las rentas de ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE y OCTUBRE de dos mil dieciocho, respecto del inmueble objeto de la acción, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de donde surge presunción grave de que no ha cumplido con el pago de dichas pensiones rentísticas; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código antes invocado.

Otros elementos de prueba a considerar por parte del actor, lo constituyen los que acompañó a la demanda y que aún no se han valorado, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”. Siendo los siguientes: el ticket de

suministro de Servicio de COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD y recibos de adeudo de agua, que obran a fojas diez y once de esta causa, a las cuales no se les otorga ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, primeramente porque el ticket es una simple impresión obtenida de un sistema electrónico y el segundo corresponde a un documento privado y el contenido de ambos se encuentra desvirtuado con los informes rendidos por COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD y VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES MÉXICO S.A. DE C.V., de donde se desprende que el inmueble a que se refiere la presente causa no reporta adeudo alguno y además que los pagos de consumo de energía eléctrica se fueron cubriendo oportunamente.

**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 de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

En efecto, con las pruebas aportadas la parte actora ha probado los hechos de su demanda y con ello de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existió una relación contractual de su parte con el demandado \*\*\*\*\*, la cual se generó por el Contrato de Arrendamiento que celebraron el día veintinueve de octubre de dos mil diecisiete, según se desprende del Contrato de tal naturaleza que acompaño a su demanda y obra de la foja siete a la nueve de esta causa, contrato de arrendamiento

que jurídicamente liga a las partes de esta causa, por el cual el arrendador \*\*\*\*\* le concedió al arrendatario \*\*\*\*\*, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes y el arrendatario se obligó a pagar una renta mensual de DOS MIL 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, 1715 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B)**. Que el arrendatario dejó de cubrir las rentas a que se obligó al celebrar el Contrato de arrendamiento mencionado, desde la correspondiente al mes de abril a octubre de dos mil dieciocho y además que al entregar el inmueble se encontraba en pésimas condiciones, sucio y descuidado, aunado a que el boiler y el baño estaban inservibles. En consecuencia de lo anterior, se declara procedente la acción de cumplimiento del Contrato de Arrendamiento y se condena al demandado \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la cantidad de CATORCE MIL PESOS por concepto de las rentas de ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE y OCTUBRE de dos mil dieciocho, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715, 2296 fracción I y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado, a cubrir a la parte actora el costo del boiler y las piezas del baño que se encuentran inservibles, lo que está sustentado en la CONFESIÓN FICTA que con relación a ello vierte el demandado y en la presunción legal que surge de lo previsto por el

artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que se presume en buen estado la recepción del inmueble objeto del arrendamiento a la celebración del Contrato y además porque el arrendatario tiene la obligación de devolver el mismo en las condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por su uso normal.

Se absuelve al demandado del pago de los adeudos que se le reclaman por concepto de Agua Potable y Luz, dado que tanto como COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD como VEOLIA AGUA ACJASCALIENTES MÉXICO S.A. DE C.V., al rendir sus informes en la causa manifestaron que los pagos de luz se hicieron oportunamente y que el inmueble objeto de la acción no reporta adeudo de agua del periodo de tiempo que comprendió el arrendamiento, por lo que de haberse reflejado algún adeudo de agua, se presume fue cubierto por el demandado pues la parte actora no se atribuye a su parte.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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, es de condenársele y se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan 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 procedente la vía en que ha accionado el actor \*\*\*\* y que en ella este probó su acción.

**SEGUNDO.** que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **CATORCE MIL PESOS** por concepto de rentas de los meses de abril a octubre de dos mil dieciocho; también se condena al demandado a resarcir al actor del costo del boiler y las piezas del baño que se encuentran inservibles.

**CUARTO.** Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, requiérase al demandado para que dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga, de cumplimiento voluntario con el resolutivo anterior, con apercibimiento que de no hacerlo se despachara ejecución en su contra.

**QUINTO.** Se absuelve al demandado de pago de los adeudos por el Servicio de Agua y Luz que se le reclaman.

**SEXTO.-** Se condena al demandado al pago de los gastos y costas del presente juicio.

**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 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 otros 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 informe 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 sentencié y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de acuerdos **LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

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

*L'APM/Shr\**