

Aguascalientes, Aguascalientes, _____.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2019 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 verificarse de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes por 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

Resolución de 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. Los actores **** demandan por su propio derecho a ****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A.- Por la declaración de existencia de un Contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado entre los actores los CC. **** y **** y el ahora demandado ****, respecto del INMUEBLE DESTINADO AL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN UBICADO EN PRIVADA ****, CALLE **** NÚMERO **** INTERIOR **** FRACCIONAMIENTO **** C.P. **** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS., y en consecuencia por su cumplimiento en el pago de pensiones rentísticas pendientes; B.- Por la declaración judicial de entrega y devolución de la posesión de la finca dada en arrendamiento en consecuencia por el incumplimiento del contrato celebrado con el hoy demandado, por el pago de las mensualidades que se reclaman a partir del mes de Noviembre del año de dos mil dieciocho y hasta el día 5 de Abril del año de dos mil diecinueve; C.- Por la declaración de procedencia del**

pago del precio del arrendamiento del inmueble, por el tiempo que queda pendiente de cubrir por parte del obligado, por la cantidad de \$2,500.00 mensuales, sumando en la actualidad pendiente de pago de SEIS MESES DEL ARRENDAMIENTO por lo que multiplicados al costo mensual de DOS MIL QUINIENTOS de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.); D.- Por el pago del interés legal por mora en el pago del arrendamiento, así como al pago de los Daños y perjuicio que se hubieren ocasionado a la finca dada en arrendamiento y que se indicó en los puntos anteriores, al haber sido recibido dicho inmueble por parte del arrendatario en buen estado, teniendo todos los servicios sanitarios al corriente y a su entera satisfacción según consta en el Contrato de Arrendamiento que se exhibe; E.- Por el pago de los Servicios de Luz, agua potable, y teléfono que tenga la finca dada en arrendamiento, y que se encuentran pendientes de pago, para lo cual se solicita que esta H. Autoridad gire sus instrucciones respectivas a efecto de que las instituciones (COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, TELÉFONOS DE MÉXICO S.A. DE C.V., CONCESIONARIA DE AGUA POTABLE VEOLIA, ANTERIORMENTE CONOCIDA COMO CAASA), siguientes rindan el informe respectivo a los ADEUDOS EXISTENTES que versan respecto del inmueble ubicado en **PRIVADA *****, CALLE ***** NÚMERO ***** INTERIOR 16 FRACCIONAMIENTO *****C.P. ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS;** F.- Por el pago de los gastos, costas, honorarios estos contratados hasta por la cantidad del 15% del total del adeudo acumulado, en términos de la Ley del Arancel vigente en el Estado, además por los peritajes de avalúo, etc. que deban generarse con motivo de la tramitación del presente asunto y hasta su total conclusión.”. Acción prevista por los artículos 2300, 2314 y 2323 del Código Civil vigente en el Estado y sustentada en los hechos que se vierten en la demanda y que no es necesario transcribir en la sentencia por no ser una exigencia que establece el

artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más de lo expuesto en los mismos se observa que los accionantes invocan erróneamente la acción que ejercitan, pues señalan que es la de cumplimiento de Contrato de Arrendamiento y de las prestaciones que reclaman se observa que en si están ejercitando la Rescisión del Contrato de Arrendamiento base de la acción, lo que se establece así en cumplimiento a lo que dispone el artículo 2° del Código supra citado.

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 una persona que no proporciono su nombre y se negó a identificarse, además señaló ser esposa del demandado y vivir ahí, por lo que ante esto el notificador procedió a cerciorarse con vecinos sobre el domicilio del demandado y las vecinas que habitan los inmuebles marcados con el número ***** y ***** de la misma calle donde se ubica el domicilio proporcionado como el del demandado, le manifestaron al notificador que en efecto en el número *****, coto ***** ***** interior ***** de la Calle ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad vive el demandado ***** razón por la cual procedió a emplazarlo por conducto de la persona que dijo ser su esposa, mediante cédula de notificación en la que se inserto de manera integra el mandamiento de Autoridad que ordena la Diligencia, se le dejaron copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber por el mismo conducto que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, negándose la persona con quien se entiende la diligencia a firmar el acta correspondiente, cumpliendo con esto a las exigencias que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto el demandado no dio contestación a la demanda.

V.- 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 **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa a los Contratos de Arrendamiento que se anexaron a la demanda y obran de la foja cinco a la ocho y de la nueve a la once de este asunto, que por provenir de las partes y no haberse objetado se le concede pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, además de encontrarse adminiculada en el recibo expedido por la Comisión Federal de Electricidad y agregado a los autos a fojas trece y además en el acta de fecha cinco de septiembre de dos mil diecinueve vista a fojas cuarenta y dos, constancias de las cuales se desprende que el inmueble objeto del Contrato basal cuenta con un medidor de consumo de energía eléctrica, servicio que está a nombre del actor *****, y además que desde la fecha indicada se le dio posesión al actor del inmueble sin que existiera oposición a ello; documental con la cual se acredita que desde el primero de octubre de dos mil diecisiete las partes de este juicio tienen celebrados Contratos de Arrendamiento, ***** en calidad de arrendadores y de la otra parte ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en Privada ***** que se ubica en la Calle ***** número ***** interior ***** y que el último contrato que celebraron sobre dicho

inmueble fue el *****, estipulándose como renta mensual la Cantidad de DOS MIL QUINIENTOS PESOS a cubrir dentro de los cinco días siguientes de la fecha en que se celebró el Contrato, en el mismo domicilio objeto del arrendamiento o por medio de depósito bancario a la cuenta ***** y fijándose como temporalidad del mismo el de tres meses a partir de la firma del Contrato.

La **INS** **TRUMENTAL 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 base de su acción y con esto las obligaciones que contrajo la parte demandada derivadas de dicha relación contractual en su carácter de arrendatario de cubrir la renta mensual estipulada y si la parte actora sostiene que el arrendatario dejó de cubrir la renta a partir del mes de diciembre de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el seis de mayo de dos mil diecinueve, sin que el demandado ***** demostrara con medio de prueba alguno, que cubrió las rentas comprendidas dentro de dicho periodo de tiempo 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.

Se declara que a la parte actora también le fueron admitidas como pruebas la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado, la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y ***** , así como la **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, estas pruebas no se desahogaron por causa imputable a la parte oferente, así se desprende del acta de audiencia de fecha veinte de enero del año en curso.

Además anexó a su demanda, los recibos de consumo de agua potable que obran a fojas doce y doce bis, así como recibo de pago visto a fojas catorce, todos de esta causa, a los cuales no se les concede ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquel que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido y esto no obstante de que la demandada resulta tercero respecto a los actos jurídicos que se consignan en las mismas.

VI. En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la parte

actor 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 veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, según se desprende del Contrato de tal naturaleza que acompaña a su demanda y obra de la foja nueve a la once de esta causa, contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, por el cual los arrendadores ***** le concedieron al arrendatario *****, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en Privada ***** que se localiza en la Calle ***** número *****, interior ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes y el arrendatario se obligó a pagar una renta mensual de DOS MIL QUINIENTOS 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; y **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 diciembre de dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le demandó que fue el seis de mayo de dos mil diecinueve.

En consecuencia de lo anterior, se declara procedente la acción de Rescisión del Contrato de Arrendamiento señalado en el inciso A) de este apartado por darse la hipótesis a que se refiere el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado y se condena al demandado ***** a entregar a los actores el inmueble objeto del Contrato en observancia a lo que establece el artículo 2284 del Código antes invocado y el cual ya se le entregó desde el cinco de septiembre de dos mil diecinueve, como consta del acta de entrega recepción que obra a fojas cuarenta y dos de esta causa.

También se condena al demandado a pagar a la parte actora la rentas adeudadas y comprendidas desde el mes de diciembre de dos mil dieciocho y hasta el dieciséis de julio de dos mil diecinueve, que fue la fecha en que la parte actora solicitó se le pasara en posesión real y material del inmueble, según promoción que corre agregada a fojas veintinueve de esta causa, y lo cual fue acordado de conformidad mediante proveído de fecha cinco de agosto del mencionado año, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2296 fracción I y 2300 del Código Civil vigente del Estado, rentas que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de DOS MIL QUINIENTOS PESOS cada una; condenándose igualmente al demandado a cubrir sobre las rentas adeudadas intereses a una tasa legal, de acuerdo a lo que señalan los artículos 1975, 1980 y 2266 del Código antes señalado, las que también se cuantificarán en ejecución de sentencia.

Igualmente se condena al demandado a cubrir los adeudos que el inmueble reporte por los servicios de agua y

consumo de energía eléctrica que se adeuden hasta el cinco de septiembre de dos mil diecinueve, como también a pagar los daños ocasionados al inmueble y que se describen en el acta de entrega recepción que corre agregada a fojas cuarenta y dos de esta causa, de conformidad con lo que establece el artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que la Ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado y desde luego libre de adeudos por los servicios señalados.

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 han accionado los actores ***** y que en ella estos probaron su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes de este juicio el veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en Privada ***** que se localiza en la Calle ***** número ***** interior ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior se condena al demandado ***** a la entrega real y material del inmueble señalado en el resolutivo anterior y lo que deberá hacer a favor de los actores, lo cual ya se cumplió según el acta que corre agregada a fojas cuarenta y dos de esta causa.

QUINTO.- Se condena al demandado a cubrir a los actores las rentas adeudadas, intereses legales sobre las mismas, así como los servicios de consumo de energía eléctrica y agua potable, también a pagar los daños causados al inmueble, conceptos estos que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases que se han establecido en el último considerando de esta resolución.

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 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, **LICENCIADO 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 _____. Conste.

L'APM/Shr*