

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de diciembre del 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 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 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 establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción Rescisión de Contrato de Arrendamiento y la parte demandada tiene su domicilio 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, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que la vía Civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercitan la acción personal de Rescisión de Contrato de Arrendamiento, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante, 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 *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).**-*PARA QUE POR SENTENCIA FIRME SE DECLARE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE TENEMOS CELEBRADO LA SUSCRITA Y LOS DEMANDADOS *****, RESPECTO DE LA CASA HABITACIÓN UBICADA EN LA CALLE ***** EN LA COLONIA O FRACCIONAMIENTO ***** EN ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES;* **B).**- *PARA QUE POR SENTENCIA FIRME CONDENE A LOS DEMANDADOS A LA ENTREGA Y DESOCUPACIÓN REAL Y MATERIAL DE LA CASA HABITACIÓN UBICADA EN LA CALLE ***** EN LA COLONIA O FRACCIONAMIENTO ***** EN ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES;* **C)** *POR EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$18,750 M.N. (DIESCIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M.N.) POR CONCEPTO DE PENSIONES RENTÍSTICAS QUE ME ADEUDAN LOS DEMANDADOS DE LOS MESES DE ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2018 Y ENERO, FEBRERO MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO*

DEL 2019 Y LAS QUE SE SIGAN VENCIENDO A RAZÓN DE \$1,250.00 M.N. (UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M.N.) POR MES;

D) .- EL PAGO Y LIBERACIÓN DE LOS CONCEPTOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y CONSUMO DE AGUA POR PARTE DE LOS DEMANDADOS HAYAN CONSUMIDO Y ESTE AL CORRIENTE AL MOMENTO DE LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE QUE LA SUSCRITA DIO EN ARRENDAMIENTO. E) POR EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO QUE LOS DEMANDADOS PROVOCARON. "Acción que contemplan los artículos 2323 y 236 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 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 la 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 a las que obran de la fojas veinticuatro a la cuarenta y uno de esta causa y de las cuales se desprende que los demandados ***** fueron emplazados en términos de ley, pues las diligencias correspondientes se realizaron en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde viven los demandados y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos por el dicho de la segunda de los demandados y cerciorado de esto con la información proporcionada por las vecinas que viven en los inmuebles marcados con los números ***** y ***** de la calle donde se ubica el domicilio de aquellos denominada ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, a quienes procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándoles cédulas de notificación en las que se insertaron de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno la diligencia, se les dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se les hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando firma de los demandados en el acta que de la diligencia de emplazamiento se levanto, 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 demandada 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:

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 y esencialmente la circunstancia de que los demandados fueron demandados de manera personal y directa y no obstante a esto no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que aplica lo previsto por el artículo 228 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado al establecer que se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia alguna, sin admitírsele prueba en contrario; precepto adjetivo que ha interpretado el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, en el sentido de que cuando el demandado no da contestación a la demanda en los términos previstos por dicha norma, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atendiendo al principio que dice "donde la Ley no distingue el Juzgador no debe hacerlo", en razón de lo anterior se tienen como ciertos los hechos expuestos por

el actor en su demanda y de esto se desprende como cierto que en fecha primero de mayo del dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento verbal, de una parte ***** como arrendadora y de la otra parte ***** en calidad de arrendatarios, respecto, de la casa habitación ubicada en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes estipulándose como renta mensual la cantidad de mil *****, pactándose como temporalidad del contrato el de seis meses a partir de la fecha de su celebración y que los arrendatarios dejaron de cubrir la renta estipulada desde la correspondiente al mes de abril del dos mil dieciocho hasta la presentación de la demanda que lo es el seis de agosto del dos mil diecinueve, esto no obstante de que la parte actora los ha requerido por el pago de las rentas adeudadas en el domicilio de los demandados y quienes le han expresado que por el momento no tienen dinero para cubrirlas y ponerse al corriente en el pago de las mismas. Cobra aplicación el siguiente criterio:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la

consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo". *Época: Décima Época. Registro: 2015342. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV. Materia(s): Civil. Tesis: (I Región)80.1 C (10a. Página: 2430*

Las **DOCUMENTALES**, que ha continuación se describen:

1.- Copia simple de la credencial de elector que obra o foja ocho de autos, a la cual no se le concede ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien corresponde a pruebas apartadas por los descubrimientos de la ciencia y su valor queda a la prudente apreciación del juzgador, en el caso no se aportaron otros elementos de prueba para robustecer el contenido de la documental anunciada al inicio de este apartado.

2.- Quince recibos de pago de rentas pendientes de cubrir que obran de la foja cuatro a la seis de este asunto, a los cuales se les concede pleno valor al tenor del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual establece que la valoración de las pruebas se dará de acuerdo a las reglas del capítulo décimo del título sexto del Código invocado, más da facultad al juzgador de para que en el caso de que tenga convicción distinta sea parte de dichas reglas, lo que acontece en el caso, pues si bien las documentales en

análisis únicamente provienen de la parte actora y las exhibe para acreditar que no ha entregado los recibos de pago objeto de esta prueba, por razón de que la parte demandada no le ha cubierto las rentas por cuanto a las mismas, lo que justifica el alcance probatorio que se le ha otorgado y adminiculado esto precisamente en la circunstancia de que corresponde a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto a las rentas que se le reclaman; dado lo anterior, con los recibos objeto de esta prueba queda plenamente demostrado que los demandados adeudan a la parte actora las rentas comprendidas desde el mes de abril del dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el seis de agosto del dos mil diecinueve, cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial. **ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS.**

CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago. *Época: Novena Época. Registro: 16673. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009. Materia(s): Civil. Tesis: I.11o.C. J/18. Página: 1258*

3.- Consistente en el comprobante de adeudo de luz y recibo de agua potable, que obran a foja seis bis y siete de este juicio, a los que no se les concede ningún

valor en observancia a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al establecer que los documentos provenientes de terceros solo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas, condición que no se da en el caso en análisis pues la parte actora no aportó otras pruebas para robustecer el contenido de aquellas, lo que justifica para no otorgarles valor a las mismas.

La **TESTIMONIAL** consiste en el dicho de ***** y *****, la cual se desahoga únicamente con el dicho de la primera por causa imputable a la parte oferente, según se desprende del acta de audiencia de fecha veintisiete de enero del año en curso, testimonio de ***** al cual no se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que el dicho de un solo testigo hará prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho, condición que no se da pues la parte demandada no expresó el consentimiento señalado.

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 de los demandados de pagar las rentas estipuladas en dicho contrato, luego entonces si la actora sostiene que los demandados no le han cubierto las rentas convenidas, desde la correspondiente al mes de abril del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que presento su demanda y que lo fue el seis de agosto del dos mil diecinueve, esto no obstante de que corresponde a los

demandados la carga de la prueba por cuanto al pago de las pensiones rentísticas señaladas, de conformidad con lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de lo cual surge presunción grave de que no han cubierto las pensiones rentísticas reclamadas; 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 aclaró que la parte actora también le fueron admitidas como pruebas las CONFESIONALES DE POSICIONES a cargo de los demandados *****, más las mismas no se desahogaron por causas imputables a la oferente, como así se desprende del acta de audiencia de fecha seis de agosto del año en curso.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora 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 primero de mayo del dos mil diecisiete, por ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** como arrendatarios, contrato por el cual la arrendadora les concedió a los arrendatarios, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en la calle ***** en la Colonia o Fraccionamiento ***** de esta Ciudad

de Aguascalientes, y los arrendatarios ***** se obligaron a pagar una renta mensual de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA 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 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; y **B).-** Que los arrendatarios dejaron de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde el mes de abril del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se les demandó que fue el seis de agosto del dos mil diecinueve.

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, en virtud a que los arrendatarios dejaron de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligaron en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del Código Civil vigente de 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 y entrega de la casa habitación ubicada en la calle ***** de la Colonia o Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y al corriente en el pago de los servicios de agua y energía eléctrica, entrega que deberán realizar dentro de

un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 2313 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 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularán en ejecución de sentencia a partir de la correspondiente al mes de abril del dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la entrega real u material del inmueble a razón de mil doscientos cincuenta pesos cada una.

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 la parte demandada resultó perdedora, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 86 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 la actora *****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 de la actora, la casa habitación ubicada en la calle ***** de la Colonia Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer al corriente en el pago de los servicios de Energía Eléctrica y Agua Potable y en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, entrega que deberán hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

CUARTO.- También se condena a los demandados ***** al pago de las rentas estipuladas a partir de la correspondiente al mes de Abril del dos mil dieciocho y hasta que se haga entrega del inmueble objeto del Contrato, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

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

SÉPTIMO.- 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 Secretario de acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Hoy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha cuatro de diciembre del dos mil veinte. Conste.

L´APM/M*