

Aguascalientes, Aguascalientes, **cinco de agosto de dos mil veinte.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** 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 Terminación 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

cobijación 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 Terminación 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) La declaración de la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado celebrado entre el suscrito y *****, el día nueve de octubre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en la dirección antes precisada en negrillas; B). La desocupación y entrega real del inmueble objeto del contrato de arrendamiento con todos sus accesorios y mejoras al suscrito demandante; C). El pago de la cantidad de DOS MIL PESOS 00/100 M.N. correspondiente a mensualidades rentísticas que no me fueron cubiertas hasta la fecha por el demandado y las que se sigan generando hasta la fecha de desocupación total del inmueble arrendado a **partir de mes de marzo del 2018**; D). El pago por concepto de electricidad, agua, y gastos derivados por el uso del inmueble que no se hayan cubierto dentro del periodo de ocupación del demandado en el inmueble arrendado y que realice en un futuro a partir de la presentación de esta demanda; F). El pago de gastos y costas que el presente juicio ocasione."* Acción que contemplan los artículos 2300, 2323, 2349 y 2354 fracción del Código Civil vigente del Estado.

El demandado *********, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247,

publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

"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."

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 indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado *********, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado antes citado, por así habérselo informado LUPITA UVARIO, quien dijo ser la esposa de la persona a notificar y vivir en dicho domicilio, siendo que se procedió a emplazarlo por su conducto, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, copia de

la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, se hace mención que si bien es cierto la persona con quien se entendió la diligencia, no aceptó firmar de recibido, ni se identificó, por lo que el notificador a quien se encomendó dicho emplazamiento, se cercioró con los vecinos de las fincas marcadas cuatrocientos seis y cuatrocientos dieciséis, quienes dijeron llamarse *****, asimismo se asentó su media filiación, los mismos informaron que el señor ***** y la señora ***** habitan dicho domicilio, de igual manera el notificador asienta que la vecina del número cuatrocientos nueve manifestó que el señor ***** le pidió que negara si alguien preguntaba por él, pero que el señor ***** vende tamales afuera del Hospital de la Mujer, en consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado antes mencionado, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que, se procede al análisis de la acción incoada.

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 **CONFESIONAL** a cargo de ***** desahogada en audiencia de fecha *veintiuno de julio de dos mil veinte*, a la cual se le concede valor

protutorio en términos de lo que establecen los artículos 47 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuanto a los hechos controvertidos, que el día nueve de octubre de dos mil diecisiete, celebró contrato de arrendamiento con *****, por el inmueble ubicado en la calle *****, número *****, Ejido *****, de esta Ciudad, que se ha abstenido de pagarle la renta desde el mes de marzo de dos mil dieciocho hasta la fecha de la audiencia, asimismo que sigue ocupando dicho inmueble.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha nueve de octubre de dos mil diecisiete, celebrado entre las partes, y que consta en las fojas de la seis a la diez de los autos, respecto a la cual la parte actora igualmente ofertó la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, la que se desahogó en diligencia de fecha veintiuno de julio de dos mil veinte en la que el demandado bajo protesta de decir verdad, manifestó "Que sí reconozco la firma que se encuentra por encima de la leyenda de mi nombre, pero respecto al documento no reconozco su contenido, toda vez que solo firmé la última hoja y no la he leído"; documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 342, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes, que si bien el demandado no ratificó el contenido del documento, pero si aceptó que la firma que aparece en el mismo es suya, además de que el contenido se robustece con la confesión vertida por el demandado de haber celebrado dicho contrato. Documento con el que se

acredita que en fecha *nueve de octubre de dos mil diecisiete* las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en su carácter de arrendador y ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** , número ***** , ***** , de esta Ciudad, con vigencia de un año, feneciendo el mismo el día nueve de octubre de dos mil dieciocho, pactando como renta mensual la cantidad de dos mil pesos, siendo pagaderos los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio ubicado en la calle ***** , número trescientos diez, fraccionamiento ***** , de esta Ciudad, asimismo el arrendatario se obliga a pagarle al arrendador por la mora del pago de sus mensualidades la tasa de interés del tres punto cero ocho por siete mensual, para el caso de que el contrato no se renovara a tiempo y por escrito y el arrendatario siga ocupando el inmueble se hará acreedor a una penalización por la cantidad de veinticinco mil pesos.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada del expediente ***** del índice de éste Juzgado, que constan en las fojas de la *once a la treinta de los autos*, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; pues se refieren a actuaciones judiciales; documental con la cual se acredita que la causa antes indicada corresponde a diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por ***** y además que mediante dichas diligencias le notificó de manera fehaciente a ***** , que era su voluntad dar por concluido el Contrato de Arrendamiento que tenían celebrado respecto del inmueble ubicado en la calle ***** , número ***** , de esta Ciudad, según se desprende de la copia del acta de notificación agregada a fojas veinticuatro de esta

causa, de donde se observa que la notificación a que se hace referencia se entendió de manera personal y directa con el demandado.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable al actor, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y haberse estipulado como renta mensual a cubrir por parte del demandado, la cantidad de DOS MIL PESOS y con esto la obligación de pago por parte del arrendatario, por lo que si el actor sostiene que este dejó de cubrir las rentas desde la correspondientes al mes de marzo de dos mil dieciocho y hasta la presentación de su demanda que lo fue el veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, corresponde al demandado la carga de la prueba para demostrar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que al no haber aportado prueba alguna para demostrar lo anterior, se tiene como cierto que adeuda las pensiones rentísticas señaladas por la parte actora; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 305, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Sexta Época, con número de registro 392432, el cual a la letra establece:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

VI. En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo las siguientes consideraciones lógico jurídico 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 *nueve de octubre de dos mil diecisiete* por ********* en calidad de arrendador y de la otra parte ******** con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle *********, número *********, *********, de esta Ciudad, obligándose el arrendatario a pagar una renta mensual de DOS MIL PESOS, lo que quedo plenamente probado con la documental privada consistente al contrato de arrendamiento asimismo con la ratificación de contenido y firma a cargo del demandado, y la confesión vertida por este al absolver posiciones; 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; **B)**. Que al celebrarse el Contrato las partes estipularon como temporalidad del mismo el de un año y que al

concluir dicho plazo y continuar el arrendatario en el uso y disfrute del inmueble, se transformó a Contrato por tiempo indeterminado; **C)**. Se ha probado igualmente que el actor le notificó de manera fehaciente al demandado *********, que era su voluntad dar por concluido el Contrato de Arrendamiento, según se desprende de la notificación judicial que en forma personal y directa se le hizo, según consta de la documental agregada de la foja veinticuatro de esta causa; y **D)**. Queda acreditado también que el demandado dejó de cubrir las rentas a que se obligó, desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil dieciocho a la fecha, pues no aportó prueba alguna para justificar el cumplimiento de dicha obligación.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la Terminación del Contrato de Arrendamiento base de la acción, pues si bien se transformó a Contrato por tiempo indeterminado en razón de que al concluir la temporalidad estipulada por las partes, el arrendatario continuó en el goce y disfrute del inmueble objeto del mismo, es de considerar que en el caso la actora, ante tal situación, dio el aviso a que se refiere el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que en Contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, con la única condición de que se le dé aviso a la contraria con quince días de anticipación y lo cual se cumplió según la constancia que obra a fojas once a la treinta de los autos, que se refieren a las copias certificadas del expediente ********* de este mismo juzgado, correspondiente a la jurisdicción voluntaria promovida por el señor *********, juicio por la cual el actor le manifestó al demandado de manera fehaciente, que era su voluntad dar por concluido el Contrato, por lo que se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2354 fracción I del Código sustantivo de la

Materia Vigente en la Entidad, razón por la cual se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento que se especifica en el inciso a) de este considerando.

Dado lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en calle *****, número *****, *****, de esta Ciudad, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2300 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el mes de marzo de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de **DOS MIL PESOS** mensuales, cada una, rentas que se cuantificaran en ejecución de sentencia, lo que se sustenta en lo previsto por los artículo 1677, 171 y 2300 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 la parte demandada resulta perdidosa, procede condenar a la misma a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

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 el actor ***** probó su acción.

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

TERCERO. En consecuencia a lo anterior, se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena al **demandado ******* a la desocupación y entrega a favor de la actora, respecto a la casa habitación ubicada en la calle ***** , número ***** , ***** , de esta Ciudad, lo que deberá hacer libre y adeudo por consumo de energía eléctrica y agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió.

CUARTO. También se condena al demandado ***** al pago de las rentas adeudadas y las cuales se cuantificaran 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 1º, 70, fracción XXXVI, 3, 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 de 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

publica 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 Í. definitivamente lo sentenció y firma 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 **siete de agosto de dos mil veinte**. Conste.

LSPDL/Miriam*