

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 que en la vía civil de jurisdicción **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 vigentes 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 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

terminación por 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 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).- Para que por sentencia definitiva se resuelva la terminación del contrato de arrendamiento base a la acción por incumplimiento del mismo imputable a la parte demandada; B).- Para que por sentencia definitiva se ordene la desocupación y entrega del inmueble a la parte actora en las mismas condiciones en que fuera recibido por el arrendatario; C).- Para que por sentencia definitiva se condene al demandado al pago de las pensiones rentísticas devengadas y no pagadas relativas a los meses de MAYO a DICIEMBRE de 2016, ENERO a DICIEMBRE de 2017 y ENERO a MARZO de 2018 cada una de ellas por la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) en términos de la CLAUSULA QUINTA del basal, así como las que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio.” **D).- Para que por sentencia se condene al demandado al****

pago de los intereses moratorios, a razón del 9% anual sobre la suerte principal descrita en prestación que antecede, mismos que habrán de computarse desde que se actualizara la mora en cada una de las pensiones rentísticas y hasta la fecha en que efectivamente sea realizado el pago; E).- Para que por sentencia se condene a la demandada al pago de todos y cada uno de los servicios de energía eléctrica y agua o cualquier otro que haya sido contratado respecto del inmueble materia del juicio; F).- Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada, al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio. De acuerdo con lo anterior y en observancia a lo que establece el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ha lugar a establecer que la acción ejercitada por la parte actora es la de Terminación por Rescisión del Contrato de Arrendamiento base de la acción, según se desprende de lo que señala en el proemio de su demanda en donde indica claramente que demanda en la Vía Única Civil la acción de rescisión del Contrato de Arrendamiento, cuyos efectos para el caso de prosperar genera que la Autoridad se pronuncie sobre la terminación de dicha relación contractual, según se observa de lo previsto por el artículo 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, al señalar que el Contrato puede terminar, entre otros casos, por rescisión y esto se da por la falta de pagos de las rentas en los términos que señala la ley.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia 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, 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 del acta vista a fojas diecisiete de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo informado una persona que dijo llamarse ***** quien se identificó con su credencial de elector con fotografía, manifestando ser esposa del demandado y vivir ahí, por lo que se procedió a emplazar al demandado por conducto de esta mediante cedula de notificación, en la que se inserta de manera íntegra el

mandamiento de Autoridad que ordeno la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando firma de la persona con quien se entiende la diligencia, 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, y aun así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza 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 **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho 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 veintidós de abril de dos mil dieciséis celebro un Contrato de Comodato con el actor ***** en calidad de comodante, respecto del inmueble ubicado en *****, estipulando como temporalidad del mismo el de quince días contados a partir del día siguiente de la fecha de su

celebración; aceptando de igual forma que al celebrar el mencionado contrato se estableció que para el caso de que terminado el plazo estipulado para el Contrato de Comodato y de seguir ocupando el inmueble el Comodatario, se transformaría a un Contrato de Arrendamiento por lo que el comodatario pasaría a ser arrendatario y cubriría por concepto de renta la cantidad DOS MIL QUINIENTOS PESOS, igualmente reconoce que al transcurrir el plazo del Contrato de Comodato siguió ocupando el inmueble objeto del mismo y no obstante esto ha sido omiso del pago de las pensiones rentísticas a que se obligo no obstante de que hasta la fecha en que se le ha demandado detenta la posesión del inmueble, a pesar de haber sido requerido extrajudicialmente por la entrega del mismo y pago de las rentas adeudadas; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece en los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de Comodato, visto de la foja siete a la diez de esta causa y respecto a la cual el oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, a quien en audiencia de fecha seis de noviembre del año próximo pasado se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de la documental

que nos ocupa y en merito de esto a la misma se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medios de convicción con los cuales se acredita que en efecto las partes de este juicio celebraron contrato de Comodato el veintidós de abril de dos mil dieciséis y por el cual ***** le concedió a *****, el uso y disfruto de la casa habitación ubicada en *****, estableciéndose como temporalidad del mismo el de quince días contados a partir del día veintitrés de abril de dos mil dieciséis; además el haberse estipulado que para el caso de concluir el plazo y continuar el comodatario ocupando el inmueble, el Contrato pasaría a ser de arrendamiento y por ende el comodatario pagaría una renta mensual de DOS MIL QUINIENTOS pesos, sujeto a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, la cual se hace consistir en las copias certificadas que se adjuntaron a la demanda y obran de la foja once a la quince de este asunto, a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en el Juzgado Tercero de lo Civil de este Estado, se tramito la causa civil *****/2016, que corresponde a un juicio Único Civil promovido por ***** en contra de *****, en el cual concluyo con sentencia definitiva de fecha *****, en la que se determino que el actor ***** no acredito su acción, en virtud de que para que el actor concluya la relación contractual deberá ejercitar la acción

tendiente a la terminación de Contrato de Arrendamiento, por lo que se absolvió al demandado ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron.

La **DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME**, la cual se hizo consistir en el informe rendido por la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD la cual obra a fojas cuarenta y dos de este asunto, misma que tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que corresponde a una documental publica que encuadra en la norma legal indicada en primer termino y se emite en papel oficial de la dependencia mencionada, conteniendo la firma de quien lo expide, así como el nombre y cargo; documental con la cual se acredita que el inmueble a que se refiere la presente causa no tiene servicio de energía eléctrica por haberse dado de baja y presenta un adeudo por la cantidad de MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS.

La **DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME**, la cual se hizo consistir en el informe rendido por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S.A. DE C.V. y agregado a los autos a fojas cuarenta y seis y cuarenta y siete de este asunto, a la cual no se le otorga valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de un tercero y su contenido no se encuentra adminiculado en otros medios de prueba, como lo exige la norma civil señalada.

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 en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera 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 de Arrendamiento base de la acción, toda vez que por acuerdo de las partes se estipuló en la cláusula quinta del Contrato de Comodato que se exhibe como fundatorio de la demanda, que al concluir el plazo de temporalidad convenido para este y de continuar el comodatorio en el uso y goce del inmueble objeto del mismo, el Contrato se transformaría en forma automática a un Contrato de arrendamiento y que el Comodatario a partir de ese momento cubriría una renta mensual de DOS MIL QUINIENTOS PESOS, luego entonces si el actor sostiene que el demandado no le ha cubierto las rentas que se estipularon en dicho contrato, desde su inicio y hasta la fecha en que presento su demanda que lo fue el once abril de dos mil dieciocho, corresponde al demandado la carga de la prueba por cuanto al pago de las pensiones rentísticas comprendidas en dicho periodo, de conformidad con lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto el demandado no ofreció prueba alguna para acreditar lo anterior, de donde surge presunción grave de que no ha cubierto las pensiones rentísticas señaladas; 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 el actor 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 se genero en razón de lo estipulado en la clausula quinta del Contrato de Comodato base de la acción, al haber concluido la temporalidad convenida para el Contrato de Comodato que habían celebrado respecto del inmueble ubicado en ***** y haberse estipulado que a partir del día siguiente se transformaría a un Contrato de Arrendamiento, lo que sucedió el ocho de mayo de dos mil dieciséis y que desde ese momento el demandado se obligo a cubrir 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, 1677, 1715 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B).**- Que en el Contrato de Arrendamiento aludido en el inciso anterior, no se estableció lugar de pago de las rentas, más esto resulta irrelevante para la procedencia de la acción que se ha hecho valer, en razón de que la parte actora ha acreditado

con la prueba CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo del demandado, que este fue requerido extrajudicialmente y en diversas ocasiones por el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y por la entrega del inmueble objeto de la acción, cumpliendo así con la exigencia prevista por el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado; y **C).**- Que el demandado no ha cubierto las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde que el fundatario de la acción se transformo en Contrato de Arrendamiento y lo cual se genero a partir del ocho de mayo de dos mil dieciséis a la fecha de presentación de la demanda que fue el once de abril de dos mil dieciocho.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este considerando, virtud a que el arrendatario no cubrió las pensiones rentísticas a que se obligó en los términos estipulados, no obstante de que fue requerido por el pago de las mismas, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción IV del artículo 2354 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la terminación por rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas y en virtud de esto se declara terminado por rescisión el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente se condena a ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en *****, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió,

salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de adeucos por concepto de servicios de energía eléctrica y agua potable, lo que deberá realizar dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 2300, 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado al pago de las rentas a que se obligo en el Contrato de arrendamiento basal, en cumplimiento de lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularan en ejecución de sentencia comprendidas desde el ocho de mayo de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble a que se refiere la presente causa, a razón DOS MIL QUINIENTOS PESOS cada una, de conformidad con las normas sustantivas supra citadas y acorde a lo estipulado en la clausula quinta del fundatorio de la acción.

Igualmente se condena al demandado al pago de intereses legales sobre cada una de las rentas insolutas, de acuerdo a lo que señala el artículo 1975 y 1980 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que el que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido será responsable de los daños y perjuicios, entendiéndose por estos últimos la privación de cualquier ganancia lícita, lo que desde luego se da por cuanto a las rentas no cubiertas y que

pudieron generarle al actor al menos pago de intereses del tipo legal que se contempla en el artículo 2266 del señalado Ordenamiento, intereses que se regularan en ejecución de sentencia a razón de una tasa del nueve por ciento anual sobre cada una de las rentas no cubiertas y que se generarán desde que debió pagarse y hasta el pago total de las mismas.

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 el demandado resulta perdidoso, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularan 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 el actor ***** probó su acción.

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

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara terminado por rescisión el contrato de arrendamiento base de la acción y se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, de la casa habitación ubicada en *****, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y **libre de adeudos por concepto de servicios de energía eléctrica y agua potable**, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, entrega que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** al pago de las rentas estipuladas a partir del ocho de mayo de dos mil dieciséis 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.- Asimismo se condena al demandado ***** al pago de intereses legales sobre las rentas resolutas, los que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

SEXTO.- Se condena al demandado a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

SEPTIMO.- 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 I, 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 **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha *****. Conste.

L'APM/Shr*

SECRETARIA DE ECONOMIA