



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL CUARTO PARTIDO JUDICIAL  
EXPEDIENTE 0062/2018  
SENTENCIA DEFINITIVA

Rincón de Romos, Aguascalientes, a **trece de abril del dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0062/2018** relativo al juicio que en la **VÍA ÚNICA CIVIL**, promueve **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**I.** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece:

*"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 estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos".*

**II.** La VÍA ÚNICA CIVIL resulta procedente en virtud de que, como ya se señaló anteriormente, en el presente juicio se ejercita una Acción Personal de rescisión de contrato de arrendamiento, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

**III.** La parte actora **\*\*\*\*\***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A) Para que sufra declaración judicial en el sentido de que el contrato de arrendamiento que tienen celebrado, en el que tienen calidad de arrendatario, así como deudor solidario (fiador), con él, se rescinde por causas imputables a su parte.

B) En consecuencia de lo anterior, para que se le condene a desocupar y a hacer entrega material del inmueble arrendado finca ubicada en **\*\*\*\*\***, libre de gravámenes por concepto de agua potable y energía eléctrica y en las mismas condiciones en que lo recibieron.

C) Para que se le condene al pago de la cantidad de todas y cada una de las pensiones rentísticas que adeudan y que corresponden desde \*\*\*\*\* a razón de \*\*\*\*\* , mensuales más el impuesto al valor agregado cada una y las que se sigan venciendo, hasta la fecha de la desocupación y entrega del inmueble de su propiedad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2300 del Código Civil del Estado.

D) Para que se le condene al pago de la pena convencional del contrato base de la acción en su clausula decimo cuarta, que es el equivalente al 10% del monto de la renta corriente, como pena convencional, en forma mensual de retraso en la renta correspondiente y hasta la total liquidación de la misma.

E) Para que se les condene a pagarle las sumas que se adeuden a la fecha de desocupación y entrega material del inmueble, por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica, lo que solo se puede justificarse con la exhibición de los recibos de pago y de liberación de adeudo correspondientes al último lapso de consumo y no de facturación.

F) Para que se les condene al pago de gastos y costas que origine esta tramitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 1989 del Código Civil del Estado, habida cuenta que es el incumplimiento de sus obligaciones lo que le obliga a demandar según lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

Basándose para ello en los hechos del uno al seis, narrados en el escrito inicial de demanda.

El demandado \*\*\*\*\* , al dar contestación a la demanda en su contra en cuanto a las prestaciones niega expresamente la procedencia por los fundamentos y consideraciones que hace valer.

Opuso como excepciones de su parte las de:

**INCOMPETENCIA.** Misma que hace consistir en que en el contrato se estipulo de manera expresa que en caso



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL CUARTO PARTIDO JUDICIAL  
EXPEDIENTE 0062/2018  
SENTENCIA DEFINITIVA

de controversia judicial se sujetarían a los tribunales del Estado de Aguascalientes, renunciando al que por razón de su domicilio les pudiera corresponder, por tal razón este Juzgado Mixto de Primera Instancia del Cuarto Partido Judicial con sede en el municipio de Rincón de Romos, no es competente para conocer del presente asunto.

**DE PAGO.** La que hace consistir en virtud de que el demandado ha cumplido con el pago de las pensiones rentísticas, en la forma y términos en que se pacto el contrato.

**FALTA DE ACCION.** Que hace consistir en que el actor manifiesta que el día en que incurrió en mora fue a partir del mes de \*\*\*\*\*, sin embargo dicha fecha es falsa, en razón de que se acredita fehacientemente que el actor ha recibido pagos subsecuentes por concepto de pensiones rentísticas, sin embargo, el propio actor argumento como fecha de incumplimiento del pago de rentas a partir de \*\*\*\*\*, circunstancia que en ningún momento le beneficia pues opera en dicho momento la prescripción, dado que han transcurrido nueve años por lo cual se considera que las pensiones rentistas han prescrito por el paso del tiempo.

**LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE SIN NOMBRARSE SE DESPRENDAN DEL CONTENIDO DEL ESCRITO DE CONTESTACION DE DEMANDA.** Relativas a las defensas y excepciones que sin nombrarse o se nombren incorrectamente se hagan valer en el escrito de contestación e demanda.

Por auto de fecha \*\*\*\*\*, en atención a lo dispuesto por los artículos 386 y 387 del Código de Procedimientos Civiles, **se interrumpió el procedimiento en virtud del fallecimiento del actor \*\*\*\*\***.

Suspensión que quedo sin efectos por auto de fecha ocho de octubre del año dos mil dieciocho, por lo que se ordenó la continuación del procedimiento al levantarse la

suspensión en virtud de que compareció \*\*\*\*\*, por medio de \*\*\*\*\*.

Por su parte el diverso demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, ello pese a haber sido legalmente notificado y según fuera determinado por auto de fecha trece de octubre del dos mil veinte (foja 106 y 107 de los autos), por medio de la publicación de edictos, mismos que se tuvieron por exhibidos por auto de fecha veintiséis de agosto del año dos mil veinte (foja 104 de los autos).

Por auto de fecha diecinueve de noviembre del año dos mil veinte se tuvieron por admitidas las pruebas aportadas únicamente por la parte actora. (foja 110 y 111 de los autos).

Con fecha ocho de diciembre del año dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de juicio, prevista por el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles, misma que se difirió para el desahogo de las CONFESIONALES a cargo de los demandados, el día veintiocho de enero del año dos mil veintiuno, sin embargo se difirió nuevamente para su desahogo en virtud de no encontrarse citados los demandados, para el día diecinueve de febrero del año dos mil veintiuno. (foja 124 y 125 de los autos), día en que se citaron los autos para sentencia.

**V.** Atento a lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, la Suscrita Jueza se aboca previamente al estudio de la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA**, hecha valer por el demandado \*\*\*\*\*, ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

Del análisis efectuado al escrito de contestación a la demanda visible a fojas dieciséis a la treinta y dos de los autos, se advierte que el demandado opuso como medios de defensa la EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA, a la cual no se le



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL CUARTO PARTIDO JUDICIAL  
EXPEDIENTE 0062/2018  
SENTENCIA DEFINITIVA

dio trámite por así advertirse del proveído de fecha doce de febrero del año dos mil dieciocho, en el que sólo se le tuvo por contestando la demanda interpuesta en su contra y por opuestas las excepciones y defensas que se derivaran de su escrito de contestación a la demanda, se le tuvo por autorizando profesionistas y domicilio legal.

Los artículos 34, fracción I, 145, 148 y 151, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Aguascalientes, establecen:

**Artículo 34.-** "Podrán oponerse como excepciones dilatorias:

I.- La incompetencia del juez;...".

**Artículo 145.-** "*Las cuestiones de competencia podrán promoverse por inhibitoria o por declinatoria; la declinatoria se propondrá ante el juez a quien se considere incompetente, pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio y remita los autos al superior*".

**Artículo 148.-** "*El juez ante quien se promueve la inhibitoria, mandará librar oficio requiriendo al juez que se estime incompetente para que se abstenga de conocer del negocio; y remitirá desde luego las actuaciones respectivas al superior, haciéndolo saber al interesado.*

*Luego que el juez requerido reciba el oficio inhibitorio, acordará la suspensión del procedimiento y remitirá a su vez los autos originales al superior, con citación de las partes.*

*Cuando se promueva declinatoria de jurisdicción, el juez acordará también la suspensión del procedimiento y remitirá desde luego los autos al superior, emplazando a los interesados para que en el término de tres días, más el que se necesite por razón de distancia, comparezcan ante dicho superior.*

*En ambos casos, recibidos los autos en el tribunal, citará a las partes y al Ministerio Público a una audiencia dentro de los tres días siguientes al de la citación, en la que recibirá pruebas, oirá alegatos y pronunciará resolución.*

*Decidida la competencia, el tribunal mandará sin retardo los autos al juez declarado competente con testimonio de la sentencia, de la cual remitirá un tanto al estimado incompetente si lo hubiere. Contra de la resolución dictada en estos casos no procederá recurso alguno.*

**Artículo 142.-** "Es juez competente:

II. El del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación. Tanto en este caso como en el anterior, surte el fuero no sólo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad."

De ésta manera, de acuerdo a lo señalado por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles, de donde se deduce que el Juez será competente por razón de territorio **el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación. Por lo que surte el fuero no sólo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión.**

En el que nos ocupa, **\*\*\*\***, al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, señala que es procedente la excepción, en virtud de que en el contrato se estipulo de manera expresa que en caso de controversia judicial se sujetarían a los tribunales del Estado de Aguascalientes, renunciando al que por razón de su domicilio les pudiera corresponder, por tal razón este Juzgado Mixto de Primera Instancia del Cuarto Partido Judicial, con sede en Rincón de Romos, Aguascalientes, no es competente para conocer del presente asunto.

Del análisis del Documento fundatorio de su acción, es decir el contrato de arrendamiento presentado por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda, se desprende que efectivamente como lo señala el demandado, y del cual se desprende en la clausula marcada como **"VIGESIMA PRIMERA.- En todo lo no previsto en las clausulas anteriores, así como para la interpretación del presente contrato, las partes convienen en estar y pasar por lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Aguascalientes, tanto en materia de obligaciones como en materia de arrendamiento. De manera particular convienen en que: c) **En todo caso, cualquier diferencia que deba ventilarse ante autoridad judicial, se tendrá por competente al juez de lo civil y de Hacienda al que la Oficialía Común de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, turne la demanda, renunciando al fuero que por razón de su domicilio les correspondiera, o cualquier otro Tribunal o****



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL CUARTO PARTIDO JUDICIAL  
EXPEDIENTE 0062/2018  
SENTENCIA DEFINITIVA

***Tribunales en caso de que cualquiera de los contratantes cambiara de domicilio”.***

Del contrato señalado con antelación, mismo que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, queda evidenciado que las partes del presente asunto convinieron expresamente que en caso de cualquier diferencia que deba ventilarse ante autoridad judicial, se tendría por competente al Juez de lo Civil y de Hacienda (actualmente Juez Civil), al que la Oficialía Común de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes designará en virtud del sistema aleatorio.

El legislador al crear el sistema competencial por territorio en el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles atendió a un elemento esencial del negocio jurídico celebrado, a saber, la determinación del lugar donde el deudor pueda liberarse de la obligación contraída.

Por lo que a fin de subsanar la omisión en que se incurrió en el auto de fecha doce de febrero del año dos mil dieciocho, lo procedente es normar el procedimiento en términos del artículo 59 del Código de Procedimientos Civiles, y dar trámite a la excepción de incompetencia planteada por el demandado \*\*\*\*\*, en los siguientes términos:

A sus autos el escrito que suscribe \*\*\*\*\* con la personalidad que tiene debidamente acreditada.

Se tiene al promovente por presentado, oponiendo la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA**, a que se refieren los artículos 34 fracción I, 35, 145 y 148 del Código Procesal Civil para el Estado, ya que considera que en el caso que nos ocupa se debe declarar que la única autoridad competente para conocer del presente negocio lo es el Juez Civil con residencia en la Ciudad de

Aguascalientes, Aguascalientes, en atención a que manifiesta que las partes contratantes expresamente se sometieron a la Jurisdicción de los Tribunales del fuero común, de Primera Instancia de la Ciudad de Aguascalientes, de acuerdo a lo estipulado en el contrato base de la acción según se desprende de la cláusula VIGESIMA PRIMERA.

Por lo que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 148 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que la excepción pone obstáculo a la continuación del procedimiento **SE ORDENA SUSPENDER EL PROCEDIMIENTO EN LO PRINCIPAL** y emplácese a las partes, para que se presenten ante el **H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado**, y hecho que esto sea, remítase los originales de los autos al Superior para la tramitación de la citada incompetencia.

En consecuencia, y vista la suspensión del procedimiento, se reserva de lo conducente a la **contestación de demanda** que formula la parte demandada.

Se le tiene por autorizando como sus abogados patronos a los **Licenciados \*\*\*\*\***, de conformidad con el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 34, fracción I, 145 y 151, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Aguascalientes y en los diversos 24, fracción I y 25, del Código Federal de Procedimientos Civiles, se resuelve:

**PRIMERO.** Se norma el procedimiento en términos del artículo 59 del Código de Procedimientos Civiles, y da trámite a la excepción de incompetencia planteada por el demandado \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.** Se tiene a \*\*\*\*\* por presentado, oponiendo la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA**, a que se refieren los artículos 34 fracción I, 35, 145 y 148 del Código Procesal Civil para el Estado, ya que considera que en el caso que nos ocupa se debe declarar que





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL CUARTO PARTIDO JUDICIAL  
EXPEDIENTE 0062/2018  
SENTENCIA DEFINITIVA

la única autoridad competente para conocer del presente negocio lo es el Juez Civil con residencia en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, en atención a que manifiesta que las partes contratantes expresamente se sometieron a la Jurisdicción de los Tribunales del fuero común, de Primera Instancia de la Ciudad de Aguascalientes, de acuerdo a lo estipulado en el contrato base de la acción según se desprende de la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA.

**TERCERO.** Por lo que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 148 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que la excepción pone obstáculo a la continuación del procedimiento **SE ORDENA SUSPENDER EL PROCEDIMIENTO EN LO PRINCIPAL** y emplácese a las partes, para que se presenten ante el **H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado**, y hecho que esto sea, remítase los originales de los autos al Superior para la tramitación de la citada incompetencia.

**CUARTO.** Notifíquese por lista a las partes del juicio y Cúmplase.

ASÍ, juzgando lo sentenció y firma:

La Ciudadana Jueza del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Cuarto Partido Judicial del Estado con sede en la ciudad de Rincón de Romos, Aguascalientes, Licenciada **ANA LUISA REA LUGO**.

Asistida de su Secretaría de Acuerdos a cargo de la Licenciada **ROCIO DEL CARMEN MURILLO RODRIGUEZ**, quien autoriza las actuaciones y da fe de las mismas.

La Secretaría de Acuerdos a cargo de la Licenciada **ROCIO DEL CARMEN MURILLO RODRIGUEZ**, Hace Constar: que en fecha **catorce de abril del dos mil veintiuno**, se hizo la publicación en términos de Ley y por Lista de Acuerdos del juzgado, de la resolución que antecede. Conste.

MED\*A.L.R.L./FVO.

La Secretaria de Acuerdos Licenciada ROCIO DEL CARMEN MURILLO RODRIGUEZ, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Cuarto Partido Judicial con Sede en Rincón de Romos, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución número **(0062/2018)**, dictada en fecha **trece de abril del año dos mil veintiuno** por la Maestra en Derecho ANA LUISA REA LUGO, conste **5** fojas útiles. Versión publica elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y acceso a la información Pública del Estado de Aguascalientes y sus municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, **se suprimió (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales...)** información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.