

Aguascalientes, Aguascalientes, a  
veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

**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 la contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandada, 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 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 rescisión 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.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A).- Para que por sentencia firme SE RESCINDA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado con el C. \*\*\*\*\* en fecha 12 de enero del año 2015. B).- Para que entregue a mi parte la posesión real y material del inmueble y en las mismas condiciones en que estaba cuando se formalizo el contrato de arrendamiento verbal, ASÍ COMO EL PAGOS DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE MAYO Y JUNIO DEL AÑO EN CURSO. C).- Para que entregue a mi parte dicho bien libre de todo adeudo por concepto de **AGUA POTABLE**, así como también del consumo de **ENERGÍA ELÉCTRICA.** D).- Para que entregue a mi parte el bien inmueble con los accesorios y/o mejoras que pudiera***

*tener el mismo. E).- Para que pague los gastos y costas del presente juicio, toda vez que el incumplimiento del contrato referido a traído como consecuencia un perjuicio a la suscrita, situación que en su momento procesal oportuno las acreditaré.*". Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan las mismas, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de falta de Acción, sustentada en que se celebrou un contrato de compraventa; **2.-** La excepción de Oscuridad en la demanda; y **3.-** La de pago de rentas.

Toda vez que de las excepciones planteadas por el demandado, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, pues la excepción en comento se sustenta en el argumento de que el demandante omite establecer circunstancias de tiempo, modo y lugar de diversos hechos, tales como los detalles de la oferta que hizo al suscrito de venta del inmueble objeto de la acción,

la forma y lugar de pago del arrendamiento; excepción que resulta infundada, primeramente porque no encuadra dentro del concepto de oscuridad que se refiere en líneas que antecede y en segundo lugar, porque además del punto dos de hechos de la demanda se desprende que la parte actora si precisa las circunstancias de tiempo, modo y lugar por cuanto a la oferta sobre la casa objeto de la acción, al señalar que el mes de enero de dos mil dieciocho le manifestó al demandado que tenía planes de vender la propiedad y se la ofreció a él en primer término y que a ello le manifestó que si se la compraba, que le diera dos meses para ello, lo que su parte aceptó y que cumplidos los dos meses se presentó en el domicilio del demandado y éste le manifestó que no había conseguido el dinero para comprarla, por lo que le pidió que le desocupara el inmueble ya que lo iba a poner a la venta y no obstante a ello no la ha desocupado, de lo anterior se desprende que si se establecen circunstancias de tiempo, modo y lugar por cuanto a la oferta de venta de la casa; además de lo anterior, se observa que la parte actora en su demanda da cumplimiento a lo exigido por el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, esencialmente a lo que establecen las fracciones IV y V de dicha norma legal, precisando las prestaciones que exige al demandado, manifestando los hechos que dan sustento a las mismas, lo que desde luego permitió a éste dar contestación a las prestaciones reclamadas y a cada uno de los hechos de

la demanda, de donde deriva lo infundado de la excepción.

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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha veintitrés de agosto del año en curso, fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, por cuanto a los hechos controvertidos, que desde el primero de mayo de dos mil dieciocho y hasta el día de hoy no ha pagado un solo mes de renta a la parte actora, no obstante le haber acordado entre las parte que en caso de que no se realizara el pago de la renta en tiempo y forma se rescindiría el contrato de arrendamiento (posiciones sexta y séptima); confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen 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 **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que los testigos conocen al demandado porque acompañaron a la actora \*\*\*\*\* al domicilio ubicado en \*\*\*\* número \*\*\*\* de \*\*\*\*\*, a cobrarle la renta al demandado y que es la cantidad de DOS MIL PESOS mensuales, adeudando las mismas desde el mes de julio o agosto del año dos mil dieciocho, no obstante de que el demandado siga habitando el inmueble.

De ambas partes las siguientes pruebas:

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 razón de lo acreditado con las pruebas antes valoradas y precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo hiciera en obvio de espacio y tiempo.

Además de lo anterior, del punto primero de hechos del escrito de contestación de demanda se

depende confesión expresa del demandado \*\*\*\*\*, de ser cierto de que el doce de enero de dos mil quince celebró con \*\*\*\*\* un contrato de arrendamiento verbal respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, como también el haberse estipulado una renta de DOS MIL PESOS mensuales pagaderos el día primero de cada mes, dando tres días de prórroga para dicho pago y estipulando como causa de rescisión el incumplimiento sobre el pago de una de las rentas; confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 333 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 basal y con esto la obligación del demandado de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si la parte actora señala que el demandado le adeuda las pensiones rentísticas desde el mes de mayo de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de su demanda que lo fue el diecinueve de junio del señalado año y el demandado no aporta pruebas para justificar el pago de las rentas comprendidas dentro de dicho periodo, surge presunción grave de que adeuda las rentas desde la mensualidad que indica la parte actora en su escrito inicial de demanda y hasta la fecha; 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 aclara que al demandado también le fueron admitidas las pruebas CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo de la parte actora y TESTIMONIAL consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pruebas que no se desahogaron por causa imputable a la parte oferente, según se desprende del acta que se levantó de la audiencia de fecha veintitrés de agosto del año en curso y vista de la foja cincuenta y cinco a la cincuenta y ocho de esta causa.

**VI.-** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la demandada acredita los elementos constitutivos de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de Oscuridad en la demanda, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta sentencia, declarándose infundada e improcedente la misma. Además hace valer las excepciones de Falta de Acción y la de Pago de rentas, que por estar vinculadas entre sí, se analizan y resuelven conjuntamente sustentadas en el argumento de que en el mes de enero

de dos mil dieciocho la actora \*\*\*\*\* le ofreció en venta el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, fijando ambas partes como precio la cantidad de CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS y establecieron como plazo para el pago para el mes de diciembre de dos mil dieciocho, acordando además que mientras que se realizara el pago, el demandado continuaría pagando la cantidad de DOCE MIL PESOS mensuales y los cuales se tomarían como pago parcial de la compraventa ya pactada, los que siguió cubriendo mes con mes hasta el día de hoy; con relación a esto se observa lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual le impone al demandado la carga de la prueba por cuanto al consentimiento de las partes de celebrar el contrato de compraventa y no obstante esto no se desahogo de su parte prueba alguna tendiente a demostrar los requisitos que para la existencia del mismo exigen los artículos 1675 y 2119 del Código Civil vigente del Estado; además de lo anterior, también le corresponde al demandado la carga de la prueba por cuanto al pago de las rentas de acuerdo a la norma adjetiva civil supra citada y no obstante a esto tampoco apporto pruebas para justificar el pago de las rentas que le reclaman.

En cambio, la parte actora ha probado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente:

A) La existencia del contrato de arrendamiento verbal que en fecha doce de enero de dos mil quince celebraron las partes de este juicio, \*\*\*\*\* como arrendadora y

\*\*\*\* en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, estipulándose como renta mensual la cantidad de DOS MIL PESOS pagaderos el día primero de cada mes y con una prórroga de tres días para su pago, esto con la confesión expresa que vierte el demandado en el punto primero de hechos de su contestación de demanda; B) Se ha probado también, que la actora \*\*\*\*\* requirió al demandado \*\*\*\*\* en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas y comprendidas del mes de mayo de dos mil dieciocho al mes de junio de dicho año y sin que éste le cubriera las mismas.

Dado lo anterior, se considera que en el caso le asiste derecho a la parte actora en demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se indica en el inciso A del apartado anterior, pues se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento que celebraron las partes el doce de enero de dos mil quince respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, condenándose al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de dicho inmueble, lo que debe hacer en las mismas condiciones que lo recibió y de conformidad con lo que establecen los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, condena que comprende la entrega del inmueble libre de adeudos por concepto agua potable y energía eléctrica.

También se condena al demandado al pago de las rentas que se le reclaman y que se regularan en ejecución de sentencia a razón de DOS MIL PESOS cada una, comprendidas desde el mes de mayo de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, con sustento en lo previsto por los artículos 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a la entrega del inmueble con los accesorios y mejoras que pudiera tener el mismo, con relación a esto y en ejecución de sentencia deberá de observarse a lo que disponen los artículos 775 fracción III y 2294 del Código Civil vigente del Estado, dado que a este momento se ignora si existen accesorios y mejoras al inmueble.

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 a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdedora en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán 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 que la actora \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* no justificó sus excenciones.

**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, del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, lo que deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo, libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica hasta la entrega del mismo.

**CUARTO.-** También se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de las rentas comprendidas desde el mes de mayo de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega el inmueble, rentas que se regularán en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

**QUINTO.-** En cuanto a los accesorios y mejoras, esto se determinara en ejecución de sentencia en apego a las normas que las regulan, dado que al momento no se han acreditado.

**SEXTO.-** Asimismo 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, **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 veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve. Conste.

**L'APM/fepp.**

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y  
FOLIO 102