

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta de septiembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0189/2021** relativo al juicio especial de **desahucio** promovido por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de 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 del 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.”

II. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del código adjetivo civil, el cual establece que en las acciones derivadas de contratos de arrendamiento, será juez competente el de la ubicación del inmueble. En la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado en esta jurisdicción, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

“a). - *La desocupación y entrega Real y Material de la finca arrendada que es la ubicada en la Calle **XXXXXX** número **XXXXXX** del Fraccionamiento **XXXXXX**, Sector **XXXXXX**, de esta Ciudad de Aguascalientes, Ags, la cual es materia del contrato base de la presente acción, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar*

incorporadas al inmueble forman parte de este. (El cual se anexa al presente escrito foliado con el numero 1).

b).- Por el pago de las mensualidades correspondientes del mes de Enero del año 2020 hasta la presente fecha en que haga entrega real y material del inmueble, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, siendo más de una mensualidad las adeudadas mismas que dan un total de **\$55,000.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MN)** a la fecha, más las que se sigan generando hasta el día que se haga entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, lo anterior en lo entendido de que el contrato que se anexa a la presente demanda se venció en Abril del año 2018, pactando entre las partes una renta de a partir del Mes de Mayo del año 2018 a Abril del año 2019 en \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, y del mes de Mayo del año 2019 a Abril del presente año 2020 pactamos una renta de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, pagándome hasta el mes de Diciembre del año 2019, por lo que se reclama tal prestación.

c).- El pago de las contribuciones al corriente, de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua, Luz eléctrica y demás adeudos por concepto de servicios propios del inmueble conforme.

d).- El pago de los intereses legales que se causen por la mora en el pago de las anualidades no pagadas a la fecha, más las que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble.

e).- Por el pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al seis del escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

Por su parte, el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra y opuso excepciones y defensas mediante escrito visible a fojas catorce a veintiuno de autos.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción y al demandado los de sus excepciones, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. Previo al estudio de las acciones ejercidas en el presente juicio, es menester entrar al estudio de la **excepción de oscuridad de la demanda** que se desprende del escrito de contestación, pues de resultar procedente, en términos de lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, impediría el pronunciamiento respecto del fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, la resolución de contradicción de tesis 104/2004 pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, enero de 2005, Tesis 1a./J. 133/2004, Página 257, que es del epígrafe y texto siguientes:

“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar

su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez”.

La excepción de referencia, la hace consistir, en esencia, en que la parte actora funda sus pretensiones en un contrato vencido del cual la firma en él plasmada no corresponde a la parte actora.

Tal excepción es **improcedente**.

Para la procedencia de la excepción de oscuridad, ésta debe de estar redactada de tal forma que imposibilite entender porqué se demanda, ocasionando la indefensión del demandado para formular su defensa, lo que no acontece en la especie, pues el demandado dio contestación a cada uno de los hechos de la demanda y opuso excepciones y defensas al respecto; siendo así que los argumentos en los que versa su excepción serán cuestión de análisis al momento de valorar las pruebas y estudiar la acción ejercitada en su contra.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

“OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.- Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”

V. Se procede a resolver la acción de desahucio hecha valer por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

La actora promueve el juicio especial de desahucio bajo el argumento de que en el mes de abril de dos mil diecisiete, celebró con el ahora demandado un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**, sector **XXXXXX**, de esta ciudad, el cual tendría una vigencia de un año.

Refiere que una vez terminado el plazo establecido, las partes del juicio pactaron verbalmente renovar el contrato, por lo que hasta el mes de abril de dos mil diecinueve el demandado debía de pagar cuatro mil pesos de renta y posterior a ello, cinco mil pesos mensuales.

Señala que el demandado ha sido omiso en cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir del mes de enero de dos mil veinte, y de los servicios contratados dentro del inmueble.

Para acreditar los elementos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, desahogada en audiencia de fecha trece de julio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y uno de autos así como a posiciones verbales; a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que conoce a **XXXXXX**, que se ha negado a desocupar el inmueble propiedad de la actora, que firmó contratos de arrendamiento con la accionante respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**.

Testimonial, a cargo de **XXXXXX** y **XXXXXX XXXXXX**, desahogada en audiencia de fecha trece de julio de dos mil veintiuno.

Antes de entrar al estudio de tal medio de convicción, debe resolverse lo relativo al incidente de tachas interpuesto por la parte demandada en el principal, en los siguientes términos:

El actor incidentista aduce que el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX XXXXXX** es parcial ya que son pareja e hijo, respectivamente, de la parte accionante, aunado a que a ninguno de los testigos les consta de manera directa la elaboración del documento base de la acción.

Con dicho incidente se dio vista a la parte demandada incidentista quien renunció a su derecho de hacer manifestaciones al respecto.

Asimismo, en la propia audiencia de juicio, se desahogaron las pruebas que fueron ofrecidas por la actora incidentista, siendo éstas la **presuncional** y la **instrumental de actuaciones**, que se valoran en

términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien, una vez analizado el incidente en estudio, se desprende que el mismo es **infundado** y por ende **improcedente**, en atención a que las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba; y si bien es cierto que el primer testigo refirió ser pareja de la actora y el segundo reconoció tener una relación de parentesco con ella, tal situación no invalida sus declaraciones, pues el artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado señala que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos, sin que exista limitación para el caso de los que resulten ser familiares, amigos o pareja, ya que la finalidad de la testimonial es esclarecer los hechos mediante el dicho de personas diversas a las partes que conocen y presenciaron el hecho, aunado a que para que no pueda ser tomado en cuenta al momento de su valoración, el dicho de tales testigos, se deben demostrar con razones fundadas que éstos no son dignos de credibilidad.

Cobra sustento a lo anterior, la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis II.1o.A.25 K, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXII, julio de 2005, página 1555, número de registro 177768, que señala:

“TESTIGOS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA MERA REFERENCIA DE LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN FILIAL, ES INSUFICIENTE PARA ESTABLECER SU FALTA DE CREDIBILIDAD.

Establecer la fiabilidad o credibilidad de las pruebas, a fin de valorarlas, es uno de los elementos de mayor relevancia y complejidad en un procedimiento jurisdiccional. En el caso de una declaración testimonial, tal estimación puede suponer la valoración de datos tan complejos como la existencia de relaciones laborales o de parentesco entre el testigo y las partes, su comportamiento en general y durante el interrogatorio, el contenido, forma y modalidades de las respuestas, y la verosimilitud de

lo declarado. En ese orden de ideas, los artículos 186, 187 y 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria para la Ley de Amparo, disponen que son diversos los aspectos que deben ser tomados en cuenta y razonados, para establecer la credibilidad de los testigos. Por ello, la mera referencia a alguno o algunos de esos elementos, como resultaría de aludir a una relación filial, sin argumentar cómo es que tal condición afecta la fiabilidad del medio probatorio en el caso concreto, resulta insuficiente para establecer la falta de credibilidad de un testigo.”

Así como la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis II.2o.P.A.11 K, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo III, enero de 1996, página 362, número de registro: 203501, que señala:

“TESTIGOS EN EL AMPARO. LA RELACION DE PARENTESCO O AMISTAD CON EL QUEJOSO NO LES IMPOSIBILITA, APRIORISTICAMENTE, PARA COMPARECER A TESTIFICAR. En materia de amparo, no existe un dispositivo legal que imposibilite como testificantes a quienes sean parientes o estén vinculados con la parte quejosa, de lo que debe seguirse que en esta materia, donde se busca la salvaguarda de la constitucionalidad, no puede descalificarse la idoneidad de una persona apriorísticamente, ya que no debe perderse de vista que la finalidad del juicio de amparo es la protección de las garantías individuales y la restitución, en su caso, y si los testigos que concurren sirven a ese fin al conducirse en probidad y sólo con el ánimo de esclarecer la verdad respecto de una posible violación de esas garantías, es evidente la irrelevancia de que esos testigos tengan o no parentesco o algún tipo de amistad con la parte quejosa ya que no se trata de proteger simples intereses privados y entre particulares, sino el respeto mismo al orden constitucional de la Nación que sin duda representa uno de los fines supremos de un país en el que se desea un auténtico estado de derecho. Por tanto, resultaría lamentable para esos ideales el que se tolerara la existencia de actos arbitrarios de autoridad sólo por el hecho de que como medio de prueba no pudiese ofrecerse el testimonio de alguna persona que se encontrara en tales circunstancias de relación, en que de acuerdo a las peculiaridades del sitio en que

ocurrieron los sucesos, se advierte que los únicos testigos del evento resultan ser precisamente los familiares de la quejosa que, como ella, habitan en el predio materia del conflicto. Luego, el hecho de que los testigos que comparecieron a declarar por parte de la quejosa sean parientes de ésta, no invalida de manera alguna sus manifestaciones, sino que, en todo caso, su dicho quedará sujeto a la valoración legal por parte del juzgador, y al prudente arbitrio de éste, quien en cada caso, determinará la parcialidad o falta de probidad que se adviertan de sus deposados.”

Por otra parte, respecto a su argumento de que los testigos no tienen conocimiento directo de los hechos sobre los que declararon, tal circunstancia no es materia del incidente que se analiza, pues éste debe únicamente limitarse a las circunstancias personales del declarante que puedan afectar su credibilidad, y no así a que si el dicho de los testigos resulta o no idóneo para acreditar lo pretendido por el oferente; pues en todo caso corresponde a la suscrita valorar la veracidad de sus declaraciones.

A lo anteriormente manifestado, sirve de apoyo la tesis aislada de la séptima Época; Registro: 242142; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Volumen 33, Cuarta Parte; Materia(s): Civil; Página: 33; Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 306, página 866, cuyo rubro y texto señala:

“TESTIGOS, TACHAS DE. DIFERENCIA CON LA FALSEDAD DE TESTIMONIOS (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). Las tachas, de conformidad con el artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco, igual al 363 en el del Distrito Federal, son circunstancias personales que concurren en el testigo, en relación con alguna de las partes, que pudieran afectar su imparcialidad, haciendo dudoso su dicho, tales como parentesco, amistad, dependencia económica, etcétera; en tanto que la imposibilidad de que la testigo presenciara los hechos sobre los que declaró, determina la falsedad de su dicho, lo que sale ya de los alcances del incidente de tachas, que de conformidad con el precitado artículo 369 y el 379 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco (igual al 371 en el Distrito

Federal), debe limitarse a las circunstancias personales del declarante que puedan afectar su credibilidad, cuando además las mismas no hayan sido expresadas en su declaración.”

Dilucidado lo anterior, se procede al análisis de las declaraciones vertidas por los testigos en audiencia de juicio.

En tal sentido, el testigo **XXXXXX** refirió que **XXXXXX** le renta a **XXXXXX** un inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** (sic) del sector **XXXXXX** de **XXXXXX**, lo que sabe porque el deponente ha acompañado a la accionante en varias ocasiones a cobrar la renta del mismo inmueble; que la última vez que la acompañó fue en diciembre de dos mil diecinueve, que fue el último pago que se tuvo del demandado; que sabe que la renta era de cinco mil pesos, porque en alguna ocasión el ateste proporcionó su número de cuenta de banco para que el demandado realizara los depósitos, además de que al ser **XXXXXX** pareja del testigo, ésta le comenta la situación del inmueble.

Que **XXXXXX** ha requerido a **XXXXXX** por el pago de rentas, lo que refirió saber porque en repetidas ocasiones el deponente la ha acompañado a solicitar el pago de las rentas; que cuando han acudido, en ocasiones o no está el demandado o se ha negado a pagar.

Señaló que tiene conocimiento que **XXXXXX** ha firmado contratos de arrendamiento, y que el último fue del periodo de dos mil diecinueve, cuando se le hizo mención de un nuevo contrato, y el demandado se negó a firmarlo, que lo sabe porque en enero de dos mil veinte se citó al demandado en el local, y no quiso firmar, que en esa ocasión únicamente el deponente acompañó a **XXXXXX**, y posteriormente siguieron yendo para que firmara pero no tuvieron ninguna respuesta.

Que a raíz de que el demandado no ha pagado las rentas del inmueble y de que no quiso firmar el contrato, se le ha pedido que entregue el inmueble, pero que de igual forma el demandado se ha negado a desocuparlo.

A cuestionamientos que le realizó la contraparte, el deponente señaló que el contrato de arrendamiento al que primeramente hizo referencia lo firmaron tanto **XXXXXX** como **XXXXXX**, que se suscribió desde abril dos mil dieciocho a abril de dos mil diecinueve. Que en ese contrato se pactó como renta mensual la cantidad de cuatro mil pesos, y

posteriormente se le pidió renovar el mismo, y el incremento iba a ser a cinco mil pesos. Que desconoce cuántas personas estuvieron presentes al momento de la firma del contrato, pero que sabe que se firmó porque se lo comentó **XXXXXX**

Por su parte, el deponente **XXXXXX** refirió que entre **XXXXXX** y **XXXXXX** existe un contrato de arrendamiento que se celebró desde el año dos mil trece, respecto de un terreno ubicado en la calle **XXXXXX** esquina con la Avenida, número **XXXXXX**, **XXXXXX**, que el deponente acompañó a la actora cuando iba a hacer el contrato y cuando iba a cobrar las rentas que eran por la cantidad de cinco mil pesos, pero antes de eso fueron por cuatro mil y tres mil pesos. Que el último contrato pactado fue en mayo de dos mil diecinueve por la cantidad de cinco mil pesos, pero el demandado ya no quiso firmarlo, y que esto último lo sabe porque la accionante se lo comentó.

Refiere que actualmente el demandado adeuda el pago de las rentas generadas en todo el año dos mil veinte y del transcurso del dos mil veintiuno, lo que sabe porque en varias ocasiones ha acompañado a la accionante al inmueble materia del juicio pero no se le ha pagado y también se ha negado a entregar el inmueble.

A cuestionamientos que realizó la parte demandada, el testigo señaló que no recuerda la fecha de término del contrato que se celebró en el año dos mil trece pero que todos han sido de un año; que el deponente ha estado presente cuando se han llevado a firmar los contratos, que aunque no recuerda cuántas ocasiones, sí han sido varias; que en la firma del contrato han estado presentes tanto el testigo como las partes del juicio; que todos los contratos han sido por escrito con excepción el último porque el demandado ya no quiso firmarlo; que todos los contratos los ha firmado **XXXXXX**; que el último contrato se elaboró en mayo de dos mil diecinueve y que, le parece, tenía una vigencia a abril de dos mil veinte, pero fue el que el demandado ya no quiso firmar.

Ahora, el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado otorga a las autoridades jurisdiccionales el libre arbitrio para valorar la prueba testimonial atendiendo a la lógica y mayoría de razón, basado en el contenido de las declaraciones vertidas por los

testigos, lo que implica que al momento de decidir sobre el mérito convictivo que merece la prueba, la autoridad jurisdiccional puede conceder o negarle valor teniendo en cuenta los elementos de justificación, concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo.

Cobra aplicación a lo anterior, la tesis aislada de la novena época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, enero de 2011, página 3247, tesis I.3o.C.869 C, número de registro 163039, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL EN MATERIA MERCANTIL. SU NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO Y ALCANCE PROBATORIO QUEDAN A LA PRUDENTE DECISIÓN DEL JUZGADOR. La lectura del artículo 1205 del Código de Comercio evidencia que la testimonial es un medio permitido por la ley mercantil, que en la doctrina procesal, de acuerdo a los sistemas de la valoración de la prueba, resultan para los Jueces tres posibilidades: una, la de que se vea en la necesidad de atribuir a la prueba el valor que la ley establece; la otra, de que libremente, según su arbitrio, atribuya a la prueba el valor que en conciencia y sano juicio deba tener; y finalmente, la de que dentro de ciertas limitaciones pueda libremente apreciarla en conciencia. Doctrinalmente, cada una de estas tres posiciones ha recibido los nombres de prueba legal o tasada, de libre apreciación de la prueba o de sistema mixto, por participar simultáneamente de las particularidades de los dos primeros. En el primer sistema, el legislador de antemano le fija al Juez reglas precisas y concretas para apreciar la prueba, que se traslucen en una verdadera tasa del pensar y del criterio judicial, es decir, existe una regulación legislativa que constriñe al Juez a reglas abstractas preestablecidas que le indican la conclusión a que debe llegar forzosamente ante la producción de determinados medios de probar. El segundo sistema, de la libre apreciación de las pruebas, está basado en la circunstancia de que el Juez forme su convicción acerca de la verdad de los hechos afirmados en el procedimiento libremente, por el resultado de las pruebas, es decir, empleando las reglas de la lógica, la experiencia

y el conocimiento de la vida; se establece como requisito obligado en este sistema la necesidad de que al valorar la prueba el Juez motive el criterio en que basa su apreciación, consecuentemente, el sistema de que se trata no autoriza al Juez a valorar pruebas a su capricho, o a entregarse a la conjetura o a la sospecha, sino que supone una deducción racional partiendo de datos fijados con certeza. En ese orden de ideas, los medios probatorios tienen una importancia esencial dado que su función es formar el convencimiento del juzgador sobre la verdad de los hechos litigiosos, los cuales se rigen de acuerdo con los principios de pertinencia y de utilidad; el primero de ellos implica que la prueba debe ser idónea para llegar al conocimiento de la verdad, mientras que el segundo significa que su empleo se justifica en la medida que conduzca a lograr lo que se pretende. La prueba testimonial no persigue como finalidad allegar al juicio datos técnicos o especializados sobre la cuestión a debate, pues se basa en la declaración de una persona ajena a las partes sobre los hechos relacionados con la litis que hayan sido conocidos directamente y a través de sus sentidos, ya que el testigo es la persona que se encontraba presente en el momento en que el hecho tuvo lugar, teniendo el carácter de un tercero que informa al juzgador respecto a un acontecimiento percibido sensorialmente por él. El artículo 1302 del código citado deja la apreciación de la prueba testimonial al arbitrio del juzgador, quien no puede considerar probados los hechos sobre los que versó cuando no haya por lo menos dos testigos en los que por su edad, capacidad e instrucción, declaren de ciencia cierta, esto es, que hayan oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre el que deponen; que sean uniformes no sólo en la sustancia sino en los accidentes del acto que refieren o aun cuando no convengan en éstos, que no modifiquen la esencia del hecho y den razón fundada de su dicho. Por su parte, el artículo 1303 del propio ordenamiento establece las circunstancias que deberá tener en cuenta el juzgador para la valoración de dicha probanza, entre las que aquí se destaca que no exista duda ni reticencia en la declaración del testigo. En consecuencia, la prueba testimonial en materia mercantil se rige por el sistema de valoración mixto, en tanto se establecen reglas para tasar una parte del testimonio y una vez satisfechos se deja al arbitrio del juzgador

la determinación de su alcance probatorio conforme al cúmulo probatorio del caso concreto existente en el procedimiento.”

Así como la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis II.1o.A.24 K, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXII, julio de 2005, página 1558, número de registro 177763, que a la letra dice:

“TESTIMONIAL EN EL JUICIO DE AMPARO. SU VALORACIÓN SE RIGE POR LA SANA CRÍTICA. De acuerdo con los artículos 197 y 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio de la Ley de Amparo, el sistema de valoración de pruebas que rige la apreciación de la prueba testimonial en el juicio de amparo, es el denominado sana crítica, en el que el juzgador tiene libertad para razonar el valor de esa prueba, pero está obligado a hacerlo bajo las reglas de la lógica -lo que implica el principio de no contradicción y de racionalidad interna de la decisión probatoria, ya que su coherencia es una condición mínima de su aceptabilidad-, y de la experiencia -que alude a la existencia de un criterio que goza de amplio consenso en la cultura media del lugar y tiempo en que se formula la decisión, criterio que establece "lo que sucede normalmente" y que, en función de ello, permite construir una inferencia que va de un hecho conocido a uno ignorado-, para así evitar la arbitrariedad.”

Y la tesis aislada de la séptima época, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 181-186, tercera Parte, página 64, número de registro: 237426, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA. No se violan las leyes reguladoras de la prueba de testigos si el juzgador usa del arbitrio judicial que la ley le confiere para apreciar los testimonios de las diferentes personas que deponen en el proceso, y, mediante ese arbitrio, decide aceptar como verdaderas las de algunos, porque es de su privativa apreciación valorar las declaraciones de los testigos para llegar al conocimiento de la verdad que se busca, mediante el examen de las circunstancias especiales de hecho que figuran en cada declaración.”

Así, analizadas las declaraciones de los testigos, se advierte que ambos deponentes fueron coincidentes en señalar que han acudido a

hacer el cobro de las rentas al demandado, lo que se adminicula con la declaración que realizó la testigo **XXXXXX** y que fuera ofrecida por la parte demandada, quien refirió que tanto el hijo como la actual pareja de la accionante han acudido a cobrar la renta por instrucciones de la arrendataria; de ahí que, en cuanto a dicha manifestación, a la misma se le concede valor probatorio en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

De igual forma, se le concede valor probatorio a la manifestación vertida por ambos deponentes en cuanto a que el demandado no quiso firmar el último contrato por la cantidad de cinco mil pesos, pues se robustece con la propia confesional de posiciones a cargo de la accionante y que habrá de valorarse más adelante, en la que reconoció que de forma unilateral modificó el contrato de arrendamiento; lo cual prueba plenamente en contra de la oferente y con lo que quedó acreditado que no existió un acuerdo de voluntades para aumentar la renta a la cantidad de cinco mil pesos como la actora asevera en su escrito inicial.

Sin embargo, aún y cuando los testigos refirieron tener conocimiento de la relación contractual que existe entre **XXXXXX** y **XXXXXX**, ambos señalaron que los contratos fueron en forma escrita con excepción del último, ya que el demandado no quiso firmarlo, declaraciones que se desvirtúan con la manifestación que realizó **XXXXXX** en su escrito inicial, que en términos del artículo 338 del código adjetivo en la materia prueba plenamente en su contra, en el que reconoció que el contrato escrito data del año dos mil diecisiete, en tanto que los ulteriores lo fueron verbales, por ende, en el sumario ha quedado plenamente acreditado que a partir del año dos mil dieciocho, las partes del juicio celebraron contratos verbales de arrendamiento y no escritos como aseveran los testigos; de ahí que si éstos no tienen conocimiento directo de la celebración del contrato de arrendamiento, tampoco lo tienen de los términos en que fue pactado el mismo, en específico de la cantidad que habría de pagar el demandado por concepto de renta, de ahí que, **en cuanto al precio de la renta**, en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicha probanza carece de valor probatorio.

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento con fiador, de fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho.

Respecto de dicha documental, en audiencia de fecha trece de julio de dos mil veintiuno, la parte demandada interpuso incidente de falsedad de firmas, bajo el argumento de que la firma plasmada en el apartado de arrendador de dicho documento no pertenece a **XXXXXX**, sino a **XXXXXX**. Con dichas manifestaciones se dio vista a la parte contraria quien evacuó la misma mediante escrito visible a foja cincuenta y cinco de autos; y mediante audiencia celebrada en fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, se desahogaron las pruebas ofertadas por la parte actora incidentista respecto a dicho incidente, siendo la **confesional expresa**, que se valora en términos del artículo 338 del código adjetivo en la materia, en la que el demandado incidentista reconoció que la firma plasmada en el apartado de arrendador no corresponde a **XXXXXX**, sino a **XXXXXX**; así como la **instrumental de actuaciones y presuncional**, las que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien, analizado el presente incidente se determina que el mismo es **improcedente**.

Esto es así pues aún y cuando en autos quedó acreditado que la firma del “arrendador” corresponde a **XXXXXX** y no **XXXXXX**, tal situación no genera que se trate de un documento apócrifo, pues atendiendo a lo establecido por los artículo 1677 y 1684 del Código Civil, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces se obligan no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a las consecuencias que de ello se deriven; debiéndose entender que consentimiento de las partes puede darse de forma expresa o tácita, siendo la primera aquella que se manifiesta ya sea verbal, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; mientras que la tácita resulta de hechos o de actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, salvo en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

En tal sentido, el documento en análisis fue exhibido por **XXXXXX** como documento fundatorio de su acción, lo que en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, prueba plenamente en su contra y acredita el consentimiento que ésta otorgó para el arrendamiento del inmueble materia del juicio.

Por ende, si tomamos en consideración que **XXXXXX** reconoció haber suscrito el contrato de arrendamiento, aún y cuando ninguna de las firmas que en él se encuentran plasmadas correspondiera a **XXXXXX**, tal situación no le resta veracidad al mismo, pues el reconocimiento expreso que realizó **XXXXXX** del documento, y el consentimiento tácito por parte de la accionante, ocasiona que el documento de marras sea perfecto aún y cuando no estuviera firmado por **XXXXXX**.

Sirviendo de apoyo legal la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”

Por tanto, y al haber resultado improcedente el incidente de firma interpuesto por el demandado, en términos del artículo 343 del Código

de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el documento en análisis tiene valor probatorio pleno, con el que se acredita que **XXXXXX** y **XXXXXX** celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX** de ésta ciudad, en el que pactaron como precio del arrendamiento la cantidad de tres mil pesos mensuales y establecieron la vigencia del mismo al día veinticinco de abril de dos mil dieciocho.

Documental pública, consistente en el comprobante de pago del Impuesto a la Propiedad Raíz, expedido por el **XXXXXX**, de la **XXXXXX** perteneciente a la **XXXXXX**, visible a foja seis de autos, al que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que ante dicha autoridad recaudadora, para el ejercicio fiscal dos mil dieciocho, el inmueble materia del presente juicio estaba registrado a nombre de **XXXXXX**.

Documental privada, consistente en la copia simple de la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, visible a foja siete de autos la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debió de encontrarse administrada con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no aconteció en la especie.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de

objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, el demandado **XXXXXX**, ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, desahogada conforme a las posiciones que le fueron formuladas de forma verbal en audiencia celebrada el trece de julio de dos mil veintiuno, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios en la que reconoció que conoce a **XXXXXX**, que celebró con él un contrato de arrendamiento y agregó en el dos mil dieciocho fue el último contrato que se celebró, que dejó de firmar el último contrato que se celebró, a lo que aclaró que estaba dispuesta a firmar el nuevo contrato y que fue en el dos mil dieciocho el último contrato que se hizo; que el último contrato de arrendamiento lo celebró con fecha de vencimiento veinticinco de abril de dos mil dieciocho; que a partir de la fecha del vencimiento del contrato, la absolvente modificó unilateralmente el precio del arrendamiento, pero aclaró que ella hizo la propuesta y el demandado la aceptó; -lo que no se acreditó- que el contrato que anexó al escrito inicial de demanda se encuentra vencido.

Testimonial, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX**, desahogada en audiencia de fecha trece de julio de dos mil veintiuno.

Antes de entrar al estudio de tal medio de convicción, debe resolverse lo relativo al incidente de tachas interpuesto por la parte actora en el principal, en los siguientes términos:

El actor incidentista aduce que el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX** parcial ya que son pareja y empleado, respectivamente, de la parte demandada, aunado a que sus declaraciones no guardan relación entre sí, y el segundo de los testigos no tiene conocimiento directo de los hechos.

Con dicho incidente se dio vista a la parte actora quien nada manifestó al respecto y sin que ninguna de las partes hubiera ofrecido prueba alguna en cuanto al presente incidente.

Ahora bien, una vez analizado el incidente en estudio, se desprende que el mismo es **infundado** y por ende **improcedente**, pues como refirió al momento de analizar el diverso incidente de tachas opuesto por la parte actora en el principal, las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba; y si bien es cierto que la primer testigo refirió ser pareja del demandado y el segundo señaló ser su empleado, tal situación no invalida sus declaraciones, pues el artículo 310 del multicitado precepto legal señala que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos, sin que exista limitación para el caso de los que resulten ser familiares, amigos, pareja o empleados, ya que la finalidad de la testimonial es esclarecer los hechos mediante el dicho de personas diversas a las partes que conocen y presenciaron el hecho, aunado a que para que no pueda ser tomado en cuenta al momento de su valoración, el dicho de tales testigos, se deben demostrar con razones fundadas que éstos no son dignos de credibilidad.

Cobra sustento a lo anterior, además de las tesis con número de registros 177768 y 203501 previamente señaladas, la tesis aislada (laboral), Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Página: 1940, Registro: 367661, Rubro:

“TESTIGOS QUE SON EMPLEADOS DEL PATRON. No existe disposición legal que establezca impedimento para que una negociación ofrezca como testigos, a elementos de su personal de confianza, sino que por el contrario, se ha sustentado el criterio de que no es motivo de tacha

legal, el nexo contractual que exista entre la empresa y los testigos que presente, pues ello equivaldría a obligar al oferente a presentar a testigos a quienes físicamente no puedan los hechos sobre los que vayan a deponer, independientemente de que se supone son los mejores enterados de lo que acontece de trabajo.”

Así como la jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, octava época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis V.2o. J/117, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 86-1, febrero de 1995, página 39, número de registro 208982, que refiere:

“TESTIGOS DEPENDIENTES ECONOMICAMENTE DE LA PARTE QUE LOS PRESENTA. Aun cuando los testigos dependan económicamente de la parte que los presenta, esa circunstancia no es suficiente para desestimar sus dichos considerándolos parciales, porque la Suprema Corte ha establecido que para desvirtuar un testimonio de esta clase, es preciso justificar con razones fundadas que los testigos no son dignos de fe, puesto que el hecho de que sean empleados o dependientes de la parte que los presenta, no afecta por sí solo su imparcialidad, no significa un uso imprudente del arbitrio judicial para valorar dicha prueba.”

Reiterándose que el hecho de que el dicho de los testigos no sea coincidente o no tengan conocimiento directo de los hechos sobre los que declararon, no es materia del incidente que se analiza.

Sin embargo, la presente probanza carece de valor probatorio conforme lo dispone el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en cuanto al deponente **XXXXXX**, desconoce circunstancias esenciales de los hechos, pues únicamente refirió saber que **XXXXXX** le renta un taller al demandado desde un año antes de que conociera el ateste al demandado, es decir, hace nueve años, pero que quien se lo rentó fue una persona de nombre **XXXXXX**, de quien no sabe los apellidos, pero que desconoce el precio de la renta o si existe algún adeudo respecto de las pensiones rentísticas, que sabe que la actora le pidió el inmueble al demandado pero que desconoce el motivo.

Por su parte, la ateste **XXXXXX** manifestó que **XXXXXX** le renta a **XXXXXX** un taller ubicado en Avenida **XXXXXX** número **XXXXXX** en

XXXXXX, lo que sabe porque la accionante en ocasiones iba al taller por la renta o hablaba para que se la entregaran a su hijo o a su actual novio; que la renta era de tres mil pesos y anteriormente de dos mil quinientos pesos, pero que lo máximo que llegó a ser fue de tres mil pesos; que ésta cantidad fue la última que se pactó dos años atrás con la actora; que posteriormente ella comentaba que se lo iba a aumentar a cuatro mil, pero ya no llegaron a ningún acuerdo por eso se quedó en tres mil pesos.

Refirió que XXXXXX no tiene ningún adeudo con XXXXXX porque todo se ha pagado a cuenta de arreglos que se le hicieron al taller, como lo son piso, pintura, y aumento de barda; la ateste refirió haber estado presente cuando la actora dejó de ir se pactó verbalmente que se iba a ser todo a cuenta de renta de lo que se hiciera en el taller, tales como el piso, las bardas, tuberías y pintura; que dicho convenio verbal sucedió dos años atrás en el taller, estando presentes únicamente las partes del juicio y la deponente.

A preguntas que le formuló la contraparte, refirió que aunque no recuerda la fecha exacta del pago de la última pensión rentística, sucedió aproximadamente un año atrás, y se le realizó a XXXXXX; que las rentas se comenzaron a tomar a cuenta de los arreglos a partir de que la accionante dejó de acudir que fue hace año y medio aproximadamente, y que ese fue el pacto que se hizo respecto de la renta.

Así, en términos de los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la presente probanza **únicamente** tiene valor probatorio en cuanto a que al inmueble acudían a cobrar la renta tanto el hijo como la pareja de la accionante, pues tal manifestación quedó adminiculada con la declaración que en ese sentido realizaron los testigos ofrecidos por la parte actora; sin embargo, en cuanto al resto de sus manifestaciones, siendo éstas el supuesto acuerdo verbal realizado entre la actora y el demandado de tomar a cuenta de pago de renta las mejoras del inmueble, así como que las pensiones rentísticas eran por la cantidad de tres mil pesos, **carecen de valor probatorio**, pues se trata de una única testigo, por lo que para que su dicho pudiera tener valor probatorio, tendría que estar adminiculada con diversos medios de convicción que acreditaran la veracidad de su declaración, lo que en el presente caso no sucede, pues no existe prueba

alguna de la que se desprenda que en efecto las partes del juicio acordaron sustituir el pago de la renta por mejoras al inmueble, ni tampoco que el pago de las rentas en todo momento hubiera sido de tres mil pesos, por el contrario, el demandado al momento de dar contestación refirió que ésta en algún momento aumentó a cuatro mil pesos, declaración que en términos del artículo 338 del ordenamiento legal en cita prueba plenamente en contra del demandado quedando así acreditado que entre las partes del juicio sí pactaron un aumento a las pensiones rentísticas; de ahí que se le niegue valor probatorio al resto de la declaración realizada por **XXXXXX**.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora, con las pruebas aportadas quedó fehacientemente acreditada la relación contractual existente entre **XXXXXX**, como arrendadora y **XXXXXX**, como arrendatario, celebrado en fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad,

No es ajeno para la suscrita que el demandado se excepcionó bajo el argumento de que el contrato fundatorio de la acción venció el día dos de abril de dos mil dieciocho, por lo que éste no puede ser aplicado al presente asunto; sin embargo, tal argumento es **improcedente**, pues el artículo 2358 del Código Civil establece que, “si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato...”, de lo que se obtiene que una vez concluido el plazo establecido para la existencia del arrendamiento de una finca urbana, si el arrendatario continúa en posesión de éste sin que exista oposición por parte del arrendador, entonces el arrendamiento se entiende prorrogado por tiempo indefinido. Dicha figura es conocida como **“tácita reconducción”** que no es otra cosa que la presunción de consentimiento por parte del arrendador para la renovación del arrendamiento.

Cobra sustento la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.9o.C.31 C (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 29, abril de 2016, Tomo III, página 2565, número de registro 2011517, que señala:

“TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO. El artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal contempla la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, definida como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido. En consecuencia, los requisitos para que opere son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y, b) La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Apoya a lo anterior, la jurisprudencia 1a./J. 31/2001, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 352, de rubro: "TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.". Como puede advertirse, la presunción se da en favor del arrendatario por inactividad del arrendador en manifestar su oposición para la continuación del arrendamiento, y es en el sentido de que si después de vencido el

término pactado en el arriendo, el inquilino continúa en el uso y disfrute del inmueble arrendado y no existe manifestación de oposición del arrendador, se vuelve a dar el acuerdo de voluntades para su renovación; y no en sentido contrario a favor del arrendador, cuando éste se opone a la desocupación del bien arrendado por el arrendatario que ha hecho manifiesta su voluntad de no continuar con el uso y goce de la cosa arrendada al término del contrato, pues ello llevaría al absurdo de obligarlo a continuar con el arrendamiento por tiempo indefinido.”

Ahora, tal como se advierte del sumario el plazo que establecieron las partes del juicio para la terminación del contrato de arrendamiento lo fue el veinticinco de abril de dos mil dieciocho, sin embargo, una vez que concluyó el referido plazo, el demandado continuó en uso del inmueble arrendado, e incluso pactó con la accionante el aumento de las pensiones rentísticas a cuatro mil pesos, de ahí que es evidente que **operó la tácita reconducción** respecto del contrato de arrendamiento y por ende, contrario a lo que refiere el demandado, éste sí se encuentra aún vigente, de ahí que sea apto y suficiente para acreditar la relación contractual respectiva.

Se invoca por analogía y argumento rector, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del epígrafe siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

Ahora, con el documento fundatorio de la acción, quedó acreditado que al año dos mil diecisiete la parte demandada debía de pagar una cantidad de **tres mil pesos mensuales** por concepto de renta; por otra parte, en su escrito de contestación **XXXXXX** reconoció que

posteriormente acordó con la accionante pagar la cantidad de **cuatro mil pesos**, manifestación que como se refirió previamente, prueba plenamente en su contra. De ahí que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado era carga procesal de **XXXXXX** acreditar que en efecto para el periodo comprendido de mayo de dos mil diecinueve a abril de dos mil veinte, la renta había aumentado a **cinco mil pesos**, sin embargo, con ninguna de las pruebas que ofreció probó tal situación, sino que por el contrario, con la testimonial ofrecida por su parte se acreditó que el demandado no aceptó firmar el contrato de arrendamiento en los nuevos términos establecidos por la demandante, lo que crea convicción en la suscrita de que las rentas del inmueble lo fueron por la cantidad de **cuatro mil pesos** y no de cinco mil como aseveró la accionante.

Por lo que se tiene por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, en términos de lo estipulado por el artículo 2269 del Código Civil del Estado, el cual establece, que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Ahora, el artículo 2270 del código sustantivo, señala que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

En tal sentido, el demandado **XXXXXX** se excepcionó bajo el argumento de que éste acordó con **XXXXXX** que algunas rentas se sustituirían con mejoras del propio local; así, en términos del artículo 235 del código adjetivo en la materia, **XXXXXX** tenía la carga procesal de acreditar que en efecto, la accionante y el demandado pactaron verbalmente compensar el pago de las rentas con las mejoras que supuestamente hizo el demandado al inmueble, situación que no aconteció en la especie, pues con ninguna de las pruebas que aportó el demandado se acreditó tal situación, aunado a que éste ni siquiera señaló en su contestación en qué consistieron las mejoras que refiere realizó al inmueble ni aportó elemento de convicción con el que se acreditaran las mismas; ni tampoco acreditó haber realizado el pago en forma monetaria de las rentas generadas a partir del mes de enero de

dos mil veinte, pese a que, se insiste, éste tenía la carga de la prueba en tal sentido.

Lo anterior es así, pues obligar a la accionante a acreditar el incumplimiento por parte de su contraria, va en contra de las reglas de la prueba establecidos en el referido artículo 236 del código adjetivo en la materia.

Al respecto, cobra aplicación la la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“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.”

Con lo anterior, se pone de manifiesto la procedencia de la acción deducida por la actora, conforme al numeral 561 de la ley adjetiva civil, toda vez que la parte demandada no pagó las pensiones rentísticas a que está obligada, incumplimiento que data desde el mes **enero de dos mil veinte** y que se han seguido generando a la fecha.

V. Se procede al estudio de las excepciones hechas valer **XXXXXX**, en los siguientes términos:

Excepción de improcedencia de la vía, la que hace consistir en que no se justifica la causa de procedencia, pues el mismo está viciado desde su origen, ya que la accionante pretende un doble pago por algo que el demandado ya cubrió en especie.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se ha referido, en el presente juicio no quedó acreditado que las partes pactaran la compensación de las rentas por las

mejoras del inmueble; de igual forma, tampoco se acreditó que el demandado hubiese realizado previamente el pago de las rentas, de ahí que contrario a lo que éste señala, la accionante no le está realizando un doble cobro de las pensiones rentísticas; aunado a ello, debemos de recordar que la vía especial de desahucio se funda en la falta de pago de tres o más mensualidades; de ahí, que al haberse probado que el demandado adeuda las pensiones rentísticas a partir del mes de enero de dos mil veinte, es evidente que la vía ejercitada por la accionante es la correcta.

Excepciones de pago y de falta de acción y derecho, las cuales hace consistir en que el demandado cumplió con su obligación contractual de pago y además realizó mejoras al inmueble.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así, pues como la suscrita ya señaló previamente, en el sumario no se acreditó que las partes del juicio convinieran verbalmente compensar el pago de las rentas con mejoras que se realizaran al inmueble, además de esto, el demandado fue omiso en señalar desde su contestación en qué consistieron las supuestas mejoras que alude haber realizado ni acreditó su existencia, ni tampoco probó haber realizado el pago de las pensiones rentísticas que le son reclamadas en este juicio, pese a que como se ha señalado, éste tenía la carga de la prueba en términos del artículo 236, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Excepción de falta de acción y derecho, que hace consistir en que la persona que entabla la demanda llamada **XXXXXX**, es diversa a **XXXXXX** la persona con el que el demandado celebró el contrato de arrendamiento; además de que la firma plasmada en la demanda es distinta a la que se desprende de la copia de su identificación que anexó al escrito inicial.

Excepción que es **improcedente**.

Lo anterior, en atención a si bien en el escrito inicial, la accionante en sus generales señaló llamarse **XXXXXX**, es evidente de que se trata de un simple error mecanográfico, el cual no genera que se trate de una persona distinta a aquella con la que el demandado celebró el contrato fundatorio de la acción, máxime que de la copia de la credencial

de elector con la que la accionante acreditó su identidad y que obra a foja cuatro de autos, y que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 90 numeral 3, 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la titular de su original, manifestó bajo protesta de decir verdad que aquella fue tomada fielmente de ésta, y coincide en todos sus términos, se advierte que el nombre correcto de la accionante es **XXXXXX**; de ahí que ante el evidente error mecanográfico es que en auto de fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, ésta autoridad subsanó dicho error y señaló al momento de la radicación de la demanda el nombre correcto de la accionante, sin que lo anterior vulnere en perjuicio del demandado su garantía de acceso a una justicia imparcial consagrado en el artículo 17 constitucional.

Cobra sustento a lo anterior, la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.1009 C (9a.), localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro IV, enero de 2012, tomo 5, página 4282, número de registro 160468, que a la letra señala:

“ACCIÓN. EL JUZGADOR DEBE INTERPRETAR EL ESCRITO DE DEMANDA EN ARMONÍA CON LAS PRUEBAS Y ANEXOS EN QUE SE SUSTENTA. Este tribunal ha establecido mediante criterio jurisprudencial (I.3o.C. J/40) de rubro: "DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE.", que de existir en el escrito de demanda palabras contrarias, el juzgador debe realizar una interpretación integral de la demanda para armonizar los datos en ella contenidos y fijar un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio. Ahora, en una nueva reflexión, se debe establecer que para una debida integración de la acción no basta con que el juzgador realice una interpretación del contenido del escrito de demanda, sino que ésta se debe armonizar con las pruebas y anexos a la misma, al constituir la demanda y los documentos fundatorios de la acción un todo, de tal forma que si de los documentos anexos se desprende que alguno de los datos asentados en la demanda son incorrectos o inexactos, debido a un mero error mecanográfico, se resuelva sobre la acción efectivamente planteada. Sin que se pueda

considerar que con dicha actuación se deje en estado de indefensión a la parte demandada, en virtud de que a ésta se le emplaza con la copia no sólo del escrito inicial de demanda sino también de las pruebas y anexos a la misma.”

Así como la jurisprudencia de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C. J/40, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVI, agosto de 2007, página 1240, número de registro 171800, que señala:

“DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE. Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando existen palabras contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio.”

No pasa desapercibido a esta autoridad que en el documento fundatorio de la acción se estableció como nombre de la arrendadora el de **XXXXXX**, sin que tampoco se trate de una persona diversa a la que entabla la demanda, pues la normatividad aplicable no prohíbe el uso de abreviaturas en los nombres, ya que es un hecho notorio que es una práctica común y reiterada entre la población que habla idioma español con el fin de recortar la palabra, sin que la abreviación de un apellido genere una identidad distinta entre la persona que suscribió el basal y la persona que ejercita la acción en el presente juicio, pues es del dominio público que “Gtz” es la abreviación de “Gutiérrez”, de ahí que se trate de la misma persona que la accionante.

A lo anterior cobra sustento por su criterio rector, la jurisprudencia de la décima época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a./J. 67/2018 (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo I, página 241, número de registro 2018857, que a la letra dice:

“TÍTULOS DE CRÉDITO. EL USO DE ABREVIATURAS POR EL SUSCRIPTOR O BENEFICIARIO AL ASENTAR LOS DATOS RESPECTIVOS, NO TRANSGREDE EL PRINCIPIO DE LITERALIDAD PREVISTO EN EL ARTÍCULO 5o. DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. Si se parte de la base de que los títulos de crédito se regulan por lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en las leyes especiales relativas, en su defecto en la legislación mercantil en general, los usos bancarios y mercantiles y, en su defecto, en el derecho común, según lo establece su artículo 2o., y en virtud de que de dichas legislaciones se advierte que no existe disposición expresa que prohíba las abreviaturas en los títulos de crédito, debe acudir a los usos bancarios y mercantiles. De lo anterior y partiendo del hecho notorio relativo a que en los formatos impresos comerciales utilizados ordinariamente para la emisión de títulos de crédito, y de que el espacio previsto para la colocación de los datos correspondientes es, con frecuencia, reducido, lo que dificulta el asentamiento de información, oraciones o nombres extensos como podrían ser los de las personas morales y además, las abreviaturas se usan cotidianamente en el lenguaje escrito, puede afirmarse la existencia de este uso bancario y mercantil (empleo de abreviaturas en los títulos de crédito) por ser una práctica común y reiterada. Aunado a lo anterior, cabe hacer énfasis en que el idioma español permite "acortar" o "reducir" palabras, mediante la supresión de algunas letras o, incluso, de algunas sílabas, lo cual implica que la palabra completa y la abreviatura relativa tienen igual significado conceptual; por tanto, no hay razón para considerar que debe entenderse por una, algo diverso a lo que se entiende por la otra, pues el vocablo, después de reducido sigue siendo el mismo. Esto es, la circunstancia de que para asentar el nombre o la denominación de una persona moral se utilicen abreviaturas, no significa

que se trate de una persona distinta a la que se encuentra constituida jurídicamente, por lo que, no puede afirmarse que la abreviatura varíe el contenido conceptual de la palabra correspondiente, al no modificar lo que pretende decirse o la intención de quien la escribe y que quien lo exhibe como base de la acción que es quien tiene poder del documento, se presume que es el titular de los derechos consignados en él. De ahí que cuando el suscriptor o beneficiario de un título de crédito (pagaré) utiliza abreviaturas al asentar los datos respectivos, no implica el incumplimiento del principio de literalidad previsto en el artículo 5o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, porque esa circunstancia no altera el derecho incorporado en aquél.”

Finalmente, en cuanto a su manifestación de que la firma plasmada en el escrito inicial no corresponde a la demandada, la misma debió de haberla acreditado mediante prueba pericial en grafoscopia, pues como esta autoridad ya señaló al momento de analizar el incidente de falsedad de firma del basal, la falsedad o autenticidad de firmas es una cuestión que no debe resolverse por el simple cotejo que pueda realizar la autoridad judicial, pues se requieren elementos científicos que se escapan del conocimiento de esta juzgadora al no tener conocimientos en materia de grafoscopia y caligrafía.

Excepción de usura, consistente en que el interés que reclama la parte actora es usurero ya que no se dan las condiciones para que se actualice el pago de intereses por parte del demandado.

Excepción que es **improcedente**.

En cuanto a su argumento de que los intereses son usurarios, primeramente debe de señalarse que el artículo 2265 del Código Civil distingue entre dos tipos de intereses, el convencional que es aquel que fijan los contratantes, y el legal, que se traducen a una sanción impuesta para quien ha incumplido su obligación, con el consecuente deber de asumir los daños y perjuicios generados con su omisión de pago. Y si bien, en las disposiciones aplicables al contrato de arrendamiento - dentro del capítulo relativo de la legislación civil sustantiva- no existe precepto alguno que prevea la condena al pago de intereses moratorios tratándose de un arrendatario que deje de pagar al arrendador la renta correspondiente a la que éste último tiene derecho a percibir, atendiendo

a las disposiciones relativas al incumplimiento de las obligaciones en general -aplicables a toda clase de contratos civiles-, puede afirmarse que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado, como lo es que en caso de incumplimiento sobre las obligaciones de dar (en la especie, pagar la renta) implica, a cargo del arrendatario obligado, el deber de asumir los daños y perjuicios causados al arrendador por tal incumplimiento a través de la condena al pago de intereses moratorios.

Por tanto, es dable concluir que en todo contrato, el arrendador tendrá derecho a recibir por parte del arrendatario cierta prestación a título de indemnización ante el incumplimiento del contrato respectivo por parte de este último, ya sea que se pacte expresamente o no, toda vez que se presume que si no hay pacto en dicho sentido, el perjudicado -a consecuencia de la obligación incumplida- tendrá derecho a ser resarcido en el daño y/o perjuicio causado, entendiendo por daño las rentas adeudadas y por perjuicio la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado así como la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado.

De ahí, que el interés legal en ningún caso podría ser considerado como usurero.

Sin embargo, en el presente caso se tramita la vía especial de desahucio, la cual tiene reglas especiales establecidas en el capítulo IV, del título décimo primero del código adjetivo en la materia, que establece:

“ARTÍCULO 561.- La demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio”.

“ARTÍCULO 562.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al

arrendatario para que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de noventa días proceda a desocuparla, apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere”.

“ARTÍCULO 563.- Si en el acto de la diligencia el arrendatario hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con el recibo correspondiente que las tiene pagadas, se asentará razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso y se suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez. En el primer caso, éste mandará entregar el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el procedimiento sin condenación en costas; en el segundo caso o cuando al contestar la demanda se presenten los justificantes del pago, se mandará dar vista de ellos al actor, para que, dentro del término de tres días manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, se dará por concluido el negocio sin condenación en costas y, en caso contrario, continuará el procedimiento por los demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan”.

“ARTÍCULO 564.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas”.

“ARTÍCULO 565.- Los beneficios de los plazos que este Capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables”.

“ARTÍCULO 566.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los artículos 2302, 2305, y 2316 concede al inquilino para no pagar la renta y la audiencia de juicio de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento”.

“ARTÍCULO 567.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma sentencia dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 572. Pero tratándose de fincas para habitación y el inquilino o alguno de sus familiares, por causa de enfermedad grave, estuvieren físicamente imposibilitados para desocupar en el término de noventa días, o aquél carezca de trabajo, accidental e involuntariamente, el juez podrá aumentar prudentemente dicho plazo hasta ciento veinte días. En estos dos casos, dentro del término concedido al inquilino para desocupar, deberá justificar las condiciones que se requieren para la prórroga del plazo”.

“ARTÍCULO 568.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario, a disposición del juzgado, a la oficina de la policía preventiva”.

“ARTÍCULO 569.- Si el actor lo pide, al ejecutarse el lanzamiento se embargarán bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas. La designación de aquellos se hará conforme a la ley”.

“ARTÍCULO 570.- En las contiendas sobre desahucio, se entiende domicilio legal la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario.”

De los citados artículos se obtienen los requisitos para la procedencia de la acción de desahucio, siendo la existencia de un contrato de arrendamiento, sea escrito o verbal, y la falta de pago de tres o más mensualidades, y su objeto es el lanzamiento, o en todo caso, obtener el pago de renta, y no el exigir diversas prestaciones que se hayan pactado en el contrato de arrendamiento, pues **el juicio especial de desahucio únicamente tiene como propósito obtener el pago de las pensiones rentísticas adeudadas o en su defecto, la entrega real y material del inmueble arrendado**, pero sin que sea jurídicamente

posible condenar a la rescisión del contrato de arrendamiento, ni al cumplimiento de las demás obligaciones pactadas distintas a la renta, como lo es el pago de servicios, o bien, el pago de intereses por concepto de mora.

De ahí que, al ejercitarse en el presente juicio el **procedimiento especial de desahucio**, en el cual, como ya señaló, según se desprende del contenido de los artículos 561 al 750 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, únicamente es procedente condenar al pago de las pensiones rentísticas adeudadas o en su defecto, la entrega real y material del inmueble arrendado, más no así a ninguna otra prestación accesoria. Por ende, no puede condenarse al demandado al pago de prestación distinta al pago de las pensiones rentísticas y entrega del inmueble arrendado.

Resulta aplicable por su argumento, el criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado en materia administrativa y civil del Décimo Noveno Circuito, con número de registro 162799, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, Febrero de 2011, materia civil, Tesis XIX.1º. A.C.58 C, Página 2342, cuyo rubro y texto expresan:

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento

especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado."

De ahí que no pueda condenarse al demandado al pago de intereses moratorios.

Excepción de reversión de la obligación de pago, consistente en que es al demandado a quién deberán de cubrirse los gastos y costas de la tramitación del presente juicio.

Excepción que es **improcedente**.

El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Debiéndose entender que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria. En tal sentido, en el presente sumario quedó acreditado que **XXXXXX** incumplió con su obligación de más de tres pensiones rentísticas a la ahora accionante, lo que generó la procedencia de la acción ejercitada en su contra, de ahí que éste se encuentre obligado a cubrir a favor de su contraparte los gastos y costas por la tramitación del presente juicio, pues además el juicio especial de desahucio no encuadra en los supuestos establecidos por el artículo 129 del citado ordenamiento

legal para que se considere que no le es imputable al demandado la falta de composición voluntaria de la controversia.

Por otra parte, si bien la suscrita no habrá de acoger todas las prestaciones que fueron solicitadas por la accionante por las razones que previamente fueron señaladas al momento de analizar la excepción relativa a los intereses que son reclamados, acorde a lo establecido por los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis con número de registro 167944, previo a realizar la condena por dicho concepto, atendiendo a que no todas las cuestiones llevadas a juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, ésta autoridad debe valorar cada controversia con base en sus circunstancias particulares, para determinar su condena.

“COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles). En conformidad con lo dispuesto en el artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles, la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que

pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares”.

En la especie, se considera que es menester condenar a gastos y costas únicamente a la parte demandada **XXXXXX** por aquellas prestaciones que fueron declaradas procedentes; pues si bien hubo prestaciones que no serán acogidas por esta Juzgadora, no es suficiente para que exista la compensación de las costas, ya que no se considera que en este caso las prestaciones no procedentes hubieran incrementado el costo del mismo, pues la parte demandada contestó la demanda atendiendo a la totalidad de las prestaciones, y ofreció pruebas para desvirtuar la totalidad de éstas y no sólo de aquellas que la suscrita declaró improcedentes.

Excepción contenida en la contestación al hecho número uno, consistente en que una vez vencido el plazo del contrato primigenio, la accionante por *motu proprio* decidió novarlo por el término de cinco años, cambiando las condiciones y prestaciones sobre las cuales se firmó el mismo, pactando que algunas rentas serían a cuenta de mejoras y otras en pecuniario.

Excepción que es **parcialmente procedente**.

Se dice que es **improcedente**, pues el artículo 2084 de nuestro Código Civil, establece como una forma de extinguir las obligaciones, la figura de novación, la cual se da cuando las partes del contrato lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la antigua. Es

decir, que a través de esa alteración se extingue una obligación, al tiempo que se crea otra nueva en su lugar, por lo que supone la existencia de dos obligaciones: la primitiva y la que la reemplaza; así como la interdependencia entre la eliminación de la obligación preexistente y la creación del nuevo vínculo. Por tanto, los elementos necesarios para determinar la existencia de la novación son: a) la preexistencia de una obligación; b) la creación de una nueva obligación que la reemplaza, sea por su objeto, por su causa o fuente, o por una modalidad que afecte la existencia de la obligación anterior, y c) el *animus novandi*.

Cobra sustento a lo anterior, la tesis aislada de la décima época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a. CCXXXVIII/2017 (10a.), localizable en el Semanario Judicial de la Federación, libro 49, diciembre de 2017, tomo I, página 429, número de registro 2015738, que a la letra dice:

“NOVACIÓN DE CONTRATOS. ELEMENTOS PARA DETERMINARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De la interpretación jurídica de los artículos 1868, 1869, 1873, 1878, 1879 y 1880 del Código Civil para el Estado de Puebla, se advierte que hay novación de una obligación cuando las partes interesadas en ella la alteran sustancialmente, sustituyéndola por otra nueva y, considerando que la novación es una forma de extinción de obligaciones, se entiende que a través de esa alteración se extingue una obligación, al tiempo que se crea otra nueva en su lugar, por lo que supone la existencia de dos obligaciones: la primitiva y la que la reemplaza; así como la interdependencia entre la eliminación de la obligación preexistente y la creación del nuevo vínculo. Ahora, no cualquier cambio da lugar a la novación, sino que debe recaer en alguno de los elementos esenciales de la relación jurídica, como el objeto (la cosa que se obligó a dar o la prestación que se obligó a hacer), la causa o fuente de la obligación (como cuando se convierte en mutuo una suma recibida en depósito o una renta vitalicia se cambia por un usufructo) o alguna modalidad que afecte la existencia misma del vínculo, lo cual sucede cuando una obligación condicional se cambia a pura y simple, y viceversa, en que la naturaleza de la obligación se modifica porque no es lo mismo ser titular

de un derecho cierto, que ser titular de un derecho eventual. Otro requisito esencial es que las partes tengan la intención de novar, y como ésta no se presume, es necesario que dicha intención aparezca claramente manifestada en el contrato y, en caso de duda, debe dejarse coexistir la obligación antigua al lado de la nueva. Por tanto, los elementos necesarios para determinar la existencia de la novación son: a) la preexistencia de una obligación; b) la creación de una nueva obligación que la reemplaza, sea por su objeto, por su causa o fuente, o por una modalidad que afecte la existencia de la obligación anterior, y c) el animus novandi.”

Así, en el presente caso, el aumento de las pensiones rentísticas ni el supuesto acuerdo de compensarlas con las mejoras realizadas al inmueble –acuerdo último que se insiste, no quedó acreditado- no pueden ser consideradas una novación, pues como se ha explicado, para que ésta se configure, debe de existir una modificación sustancial en los términos del contrato, porque el aumento de las pensiones rentísticas o en su caso, la compensación de éstas, no altera la obligación principal que dicho contrato tiene por objeto que es el uso y goce temporal de una cosa a cambio del pago de una renta, ya que la novación sólo existe cuando de manera clara aparece la intención de las partes de cambiar por otra, la obligación primitiva.

Lo anterior tiene sustento en la tesis asilada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.8o.C.126 C, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo V, junio de 1997, página 721, número de registro 198515, que señala:

“ARRENDAMIENTO. EL AUMENTO O DISMINUCIÓN DE LAS RENTAS NO SE TRADUCE EN LA NOVACIÓN DEL CONTRATO. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2213 del Código Civil para el Distrito Federal, hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran sustancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua, y el precepto 2215 del ordenamiento citado estatuye que la novación nunca se presume, sino que debe constar expresamente; y el aumento o la disminución de rentas no se traduce en la novación del contrato de arrendamiento, ya que no lo modifica sustancialmente, porque no altera la obligación principal que dicho contrato tiene por

objeto, y que es el uso y goce temporal de una cosa a cambio del pago de una renta. La novación sólo existe cuando de manera clara aparece la intención de las partes de cambiar por otra, la obligación primitiva.”

Así como en la jurisprudencia de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VI.2o. J/36, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo III, enero de 1996, página 97, número de registro: 203510, cuyo rubro y texto establece:

“ARRENDAMIENTO. LA MODIFICACION DEL MONTO DE LA RENTA NO CONSTITUYE NOVACION DEL. La modificación en el precio del arrendamiento no es una alteración substancial del mismo, que implique la novación puesto que ésta existe solamente cuando las partes alteran fundamentalmente el contrato, substituyendo la obligación antigua por una nueva.”

Sin embargo, es procedente en cuanto a que en autos quedó acreditado que los pactantes establecieron como precio final del arrendamiento la cantidad de cuatro mil pesos y no de cinco mil como reclama la accionante, quien incluso reconoció en juicio que ésta modificó unilateralmente los términos del contrato, sin que se haya acreditado que el demandado estuvo de acuerdo con ello; empero, lo anterior no genera la improcedencia de la acción ya que el arrendatario está obligado a pagar la renta en los términos pactados mientras éste se encuentre en uso de la cosa arrendada, de ahí que **XXXXXX** tenía la obligación de pagar la renta por la cantidad de **cuatro mil pesos mensuales** durante todo el tiempo que ha ocupado el inmueble, lo que, como se acreditó ha incumplido a partir del mes de enero de dos mil veinte.

Excepción contenida en la contestación al hecho número dos, consistente en que las partes realizaron un contrato verbal que es está vigente por cinco años pues concluye el veinticuatro de abril de dos mil veintitrés.

Excepción que es **improcedente.**

Esto en atención a que en el sumario no se está demandado la entrega del inmueble por la terminación del plazo del contrato, sino que se reclama el desahucio por la omisión de la parte demandada de realizar

el pago de más de tres pensiones rentísticas; además de que, se insiste, no se acreditó que las partes del juicio hayan pactado una compensación respecto de las rentas.

Excepción contenida en la contestación al hecho número dos, tres y seis, consistente en que la accionante dejó de acudir al inmueble a cobrar las rentas por lo que jamás se le han hechos gestiones extrajudiciales.

Excepción que es **improcedente.**

Pues en el supuesto sin conceder de que nunca se le hubieran hecho gestiones extrajudiciales, lo que en el presente caso se desvirtúa con el dicho de los atestes ofrecidos por la parte actora, quienes señalaron haber ido en repetidas ocasiones a realizar el cobro, tal situación no genera la improcedencia de la acción, pues tratándose del juicio de desahucio, el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas", de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aún y cuando no se le hubiera requerido de pago extrajudicialmente.

Excepción contenida en la contestación al hecho número tres, consistente en que el demandado ha cubierto puntualmente los servicios de luz y agua del inmueble arrendado.

Excepción que es **improcedente.**

Esto es así pues el demandado no acreditó con elemento de convicción alguno estar al corriente de tales servicios, pese a que dicha negación conlleva una afirmación y que en términos del artículo 236, fracción I del código adjetivo en la materia, el demandado está obligado a acreditar; sin embargo, tal situación en el presente caso es intrascendente, pues como se refirió previamente, el juicio especial de desahucio únicamente se constriñe al pago de las pensiones rentísticas y no de cuestiones accesorias como lo sería el pago de los servicios del inmueble.

VI. En el contexto de lo aludido, se declara que la parte actora **XXXXXX**, sí probó su acción de desahucio, consistente en que **XXXXXX** incumplió en el pago de más de tres pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento que celebraron el **veinticinco de abril de dos mil diecisiete**; incumplimiento que aconteció a partir del mes de **enero de dos mil veinte**, en tanto que el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra más no probó sus excepciones y defensas.

Se condena a **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX, de esta ciudad.**

Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **cuarenta y cuatro mil pesos** por concepto de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas a partir del mes de enero de dos mil veinte al mes de noviembre de dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, a razón cada una de **cuatro mil pesos mensuales**, lo anterior por las consideraciones vertidas en el considerando IV de la presente resolución.

No se hace condena respecto de las prestaciones reclamadas en las fracciones c) y d) del escrito inicial de demanda, pues como ya se señaló con antelación, éstas no pueden ser materia de análisis dentro del procedimiento especial de desahucio, sino de otra acción y vía diversas, por lo que se dejan a salvo los derechos de **XXXXXX** respecto de las mismas.

Se condena a condenar a **XXXXXX** a pagar gastos y costas a favor de **XXXXXX**, respecto de aquellas prestaciones que resultaron procedentes, cantidad que habrá de regularse en ejecución de sentencia.

Finalmente fundamento en lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se requiere a **XXXXXX**, para que, conforme lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del estado, dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, comprueben a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento que de no hacerlo

así dentro de dicho término se informará al Servicio de Administración Tributaria tal omisión.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora **XXXXXX**, sí probó su acción de desahucio, consistente en que **XXXXXX** incumplió en el pago de más de tres pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento que celebraron el **veinticinco de abril de dos mil diecisiete**; incumplimiento que aconteció a partir del mes de **enero de dos mil veinte**, en tanto que el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra más no probó sus excepciones y defensas.

TERCERO. Se condena a **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX, de esta ciudad.**

CUARTO. Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **cuarenta y cuatro mil pesos** por concepto de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas a partir del **mes de enero de dos mil veinte al mes de noviembre de dos mil veinte**, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, a razón cada una de **cuatro mil pesos mensuales.**

QUINTO. Se dejan a salvo los derechos de **XXXXXX** respecto de las prestaciones reclamadas en las fracciones c) y d) del escrito inicial de demanda.

SEXTO. Se condena a **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor de **XXXXXX** respecto a las prestaciones que resultaron procedentes; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se requiere a **XXXXXX**, para que, conforme lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del estado, dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, comprueben a ésta autoridad, haber

emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término se informará al Servicio de Administración Tributaria tal omisión.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, ante su Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha **uno de octubre de dos mil veintiuno**. Conste. L'mjmg

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0189/2021** dictada en **treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, constante de **cuarenta y cinco fojas útiles**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: **nombres de las partes, de testigos y de terceros ajenos al juicio, datos de identificación del inmueble materia del juicio**, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.