



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, **veinte de octubre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S,** para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número 1131/2020 que en la vía de Juicio Civil Especial (DESAHUCIO) promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* a que se dicta bajo los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S:**

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contrato de arrendamiento sobre inmueble, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de desahucio fundada en un

contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción a que pertenece este juzgado dándose así el supuesto de la norma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** Se determina que el procedimiento especial de desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, toda vez que dicha parte al demandar la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

**IV.** El actor \*\*\*\*\*, demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“1.- Para que se ordene la desocupación de la casa habitación ubicada en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de \*\*\*\*\*, dentro de los términos ordenados en el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado. 2.- Por el pago de gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio a causa de la falta de cumplimiento en el contrato de arrendamiento por parte del demandado.”* Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.

El demandado \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan las mismas, invocando como excepciones las siguientes: **1.** Improcedencia de la acción; **2.** Falsedad del Instrumento; **3** Inexistencia; **4.** Falta de Acción y de Derecho **5.** Nulidad y **6** Todas aquellas que se desprendan del contenido de su contestación de demanda.

**V.** Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **"que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"**; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es que ofrecieron y se le admitieron las pruebas, valorándose en primer término las de la parte **actora** en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL EXPRESA** señalando en esencia que la hace consistir en lo manifestado por la parte demandada al momento de dar contestación a la demanda, así como el no haber acreditado encontrarse al corriente en su obligación de pago, a la misma no se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247, 248, 252 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que la confesión puede ser expresa o tácita, que la expresa es la que se hace clara y precisa ya al formular o contestar la demanda, o bien, articulando o absolviendo posiciones o en cualquier acto del proceso, que la confesión solo produce efectos en

lo que perjudica al que la hace, así como que la confesión expresa hace prueba plena cuando sea hecha en el juicio por persona capacitada para obligarse, sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, así como que sea de hecho propio, luego entonces analizado el escrito de contestación de demanda, se desprende que el demandado al dar contestación a los hechos del escrito inicial marcados con los números uno, dos, tres y cuatro, señala que los mismos son falsos, indicando únicamente que el demandado nunca firmó un contrato de arrendamiento, presumiendo que fue firmado y confeccionado por el mismo arrendador, falsificando la firma del arrendatario, complementando la información que faltaba, tachando el formato del contrato, sin que con lo anterior se pueda tener como confesión expresa, es decir clara y precisa de los hechos que se le atribuyen, además que sean hechos que lo perjudiquen, de ahí que no se cumplan con los requisitos señalados en los preceptos supraindicados y por ello no arroje confesión alguna.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la que únicamente se desahogó con el dicho de \*\*\*\*\* al no haber presentado el oferente al diverso testigo a pesar de haberse comprometido a ello; ahora bien, respecto a lo declarado por el testigo \*\*\*\*\*, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Procedimientos Civiles vigente del Estado, mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."*

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , a quien en audiencia de fecha \*\*\*\*\* , fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, por cuanto a los hechos controvertidos, que reconoce como el contrato de arrendamiento que celebró con \*\*\*\*\* el que obra

en el escrito inicial de demanda agregado en la foja cinco de los autos; asimismo que tomó posesión de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de \*\*\*\*\*; que pactó como pago de renta mensual el monto de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* M.N.) y que dicho pago sería por mensualidades adelantadas, que dicho pago lo debía realizar en el domicilio del arrendador y que cada vez que realizaría un pago de renta recibiría un comprobante de pago firmado por \*\*\*\*\*; que al realizar el contrato pagó la mensualidad correspondiente al mes de septiembre de dos mil diecinueve y que dejó de pagar las cantidades por concepto de renta a partir del mes de octubre de dos mil diecinueve adeudando las pensiones rentísticas hasta la presente fecha y por tal motivo incumplió en lo pactado dentro del contrato en relación a las fechas de pago de las pensiones rentísticas; que la vigencia del contrato de arrendamiento fue a un año concluyendo en el mes de \*\*\*\*\*; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe aunado a que se encuentra robustecida con las pruebas documental privada relativa al contrato basal, así como la presuncional e instrumental de actuaciones ofrecidas por ambas partes, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

en obvio de espacio y tiempo, por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **PERICIAL EN GRAFOSCOPIA Y DOCUMENTOSCOPIA**, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha \*\*\*\*\* la parte oferente de la prueba se desistió de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por parte de esta autoridad.

**Las pruebas de la parte demandada, se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha \*\*\*\*\* se declaró desierta la misma al no haber exhibido el pliego correspondiente para su desahogo ni solicitar lo conducente la parte oferente.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la que nada arroja al presente, toda vez que mediante audiencia de fecha \*\*\*\*\* , fue declarada desierta por causas imputables la parte oferente al no haber comparecido a dicha diligencia y con ello manifestar su desinterés jurídico en su desahogo.

**Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:**

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre las partes, y que consta en la foja cinco de los autos, respecto a la cual la parte actora igualmente ofertó la de **RECONOCIMIENTO JUDICIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , la que se desahogó en diligencia de fecha \*\*\*\*\* en la que se tuvo al demandado por ratificando el contenido de dicho documento y reconociendo como suya la firma que obra en el mismo y que se le atribuye, al no haber

comparecido ante esta autoridad y encontrarse debidamente citado, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento con que fue citado; documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a documento privado proveniente de las partes, cuyo contenido y firma se tuvo por ratificado por el demandado, máxime que se robustece con las pruebas confesional, presuncional e instrumental de actuaciones admitidas igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documento con el que se acredita que en fecha \*\*\*\*\*, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con vigencia de un año, feneciendo éste el día \*\*\*\*\*, pactando como renta mensual por adelantado la cantidad de \*\*\*\*\* (**\*\*\*\*\* PESOS \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* M.N.**), siendo pagaderos el día primero de cada mes en el domicilio del actor siendo el ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, Zona \*\*\*\*\*, del municipio de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, sujetándolo a los demás términos y condiciones que se desprenden de dicho acuerdo de voluntades, los que aquí se dan por reproducidos, como sí a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. De igual forma, la parte actora anexó a su escrito inicial de demanda un documento que no se ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio aislado emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, al emitir la tesis VI.1o.168 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XV-2, febrero de mil novecientos noventa y cinco, página trescientos catorce, de la materia civil, de la Octava Época, con número de registro digital 208378, el cual a la letra establece:

**"DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN. DEBEN TENERSE COMO PRUEBAS EN EL JUICIO, SIN NECESIDAD DE OFRECIMIENTO ESPECIAL.** *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción."*

Siendo, la **DOCUMENTAL SIMPLE** consistente en la impresión de la transcripción del auto de fecha \*\*\*\*\* del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* del índice de este mismo Juzgado, la cual obra a fojas seis y siete de los autos, documental a la cual no se le concede valor probatorio alguno al tenor de los artículos 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues atendiendo a su contenido se

desprende que no guarda relación con los hechos controvertidos del presente asunto.

La **PRESUNCIONAL**, misma que le es favorable a la actora esencialmente la humana que se desprende del hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y, por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto en los términos pactados aquellas que la actora refiere que no han sido pagadas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante este no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicable además el criterio jurisprudencial emitido por reiteración el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis I.11º.C. J/18, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de dos mil nueve, página mil doscientos cincuenta y ocho, de la materia Civil, de la Novena Época, con número de registro digital 166732, la cual a la letra establece:

**"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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*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".*

**VI.** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción, así como que el demandado no justificó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

El demandado invoca como excepciones de su parte las que denomina de Improcedencia de la Acción, así como la que hace llamar de Falsedad de Instrumento, de Inexistencia, Falta de acción y de Derecho y de igual forma la que hace llamar de Nulidad, las que se resuelven de manera conjunta toda vez que las mismas se hacen consistir en que la parte actora pretende fundar su acción mediante un contrato que no existe, pues en el contrato de arrendamiento se falsificó la firma del arrendatario manifestando el demandado su falta de consentimiento y negando que la parte actora sea titular de los derechos subjetivos que ejercita, excepción que se declara **infundada**, y por ende, **improcedente**, pues si bien al contestar la demanda \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* negó haber firmado el contrato base de la acción, el que niega esta obligado a probar cuando la negativa envuelva la afirmación expresa de un hecho, es decir que su negativa encierra la afirmación expresa de un hecho, el cual consiste en que la firma que aparece en el contrato de arrendamiento es falsa por, lo tanto, le correspondía al demandado la carga de la prueba por cuanto a los misma, lo anterior en términos

de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, siendo que la parte demandada no ofertó medio de convicción alguno para ello, pues si bien ofertó la confesional a cargo del accionante, así como la testimonial consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las mismas no se desahogaron en esta instancia por causas imputables a su parte, aunado que respecto a las diversas probanzas que ofertó las mismas no le beneficiaron en grado alguno; de ahí que resulte improcedente las excepciones en comento. Resultando ilustradoras a lo anterior los criterios aislados, siendo **el primero** de ellos el emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito al emitir la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX, abril de mil novecientos noventa y dos, página cuatrocientos veinticuatro, de la materia civil, de la Octava Época, con registro digital 219592; **la segunda** la emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito, al emitir la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo X, octubre de mil novecientos noventa y dos, página doscientos setenta y seis, de la materia civil, de la Octava Época, con número de registro digital 218080, las cuales a la letra establecen:

**"ARRENDAMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA RESPECTO DE LA NEGATIVA DEL FIADOR DE HABER FIRMADO EL CONTRATO DE.** El artículo 265 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla preceptúa que el que niega está obligado a probar cuando la negativa envuelva la afirmación expresa de un hecho. Así pues, si al contestar la demanda el fiador demandado niega



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

haber firmado el contrato de arrendamiento base de la acción con ese carácter y asegura que la firma en él contenida respecto del "fiador", no provenía de su puño y letra; en esos términos es obvio concluir que su negativa encierra la afirmación expresa de un hecho consistente en que la firma que aparece bajo el título de "fiador" es falsa, y por lo tanto tiene que demostrar la excepción de falsedad propuesta como defensa en términos del numeral 263 del ordenamiento legal citado, máxime si se toma en consideración que el arrendador ofreció como prueba el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción para justificar su aserto de que aquél firmó ese documento en calidad de fiador."

**"ARRENDAMIENTO CONTRATO DE, CUANDO EL DEMANDADO MANIFIESTA QUE NO FIRMO, LE CORRESPONDE DEMOSTRAR SU NEGATIVA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** Es inexacto que se viole el artículo 287, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco, por el hecho de que habiéndose negado ser el quejoso quien firmó el contrato de arrendamiento en calidad de fiador, esa sola circunstancia fuera suficiente para revertir la carga de la prueba a la actora. En efecto, si bien es verdad que al contestar la demanda dicho quejoso negó haber firmado el documento fundatorio de la acción, así como que en el propio ocurso se comprometió a demostrar que la firma que lo calza como suya no le corresponde, es obvio que dicha negativa se traduce en la oposición de una excepción, toda vez que constituye una defensa que tiende a destruir la acción; por consiguiente, al demandado tocaba demostrar lo conducente, conforme lo previene el artículo 286 del ordenamiento citado en la parte en que dice que el reo debe probar los hechos constitutivos de sus excepciones. Pero, además, considerando que la manifestación del demandado fuera una negativa (que el no firmó el contrato de arrendamiento como fiador), de todas suertes estaría obligado a probar, habida cuenta que el indicado artículo 287, establece que el que niega debe probar "cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho", y es claro que en el caso eso sucede justamente, dado que la manifestación

*en el sentido de que no es del demandado la firma que como fiador aparece en el contrato, envuelve una afirmación: La consistente en que tal firma es falsa."*

En términos al alcance probatorio que se le ha concedido a los elementos de convicción aportados a la presente causa, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción, pues acreditó de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad y el arrendatario a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de \*\*\*\*\* PESOS, por adelantado, así como que pactaron que dicho contrato estaría vigente por el plazo de un año, siendo que al momento ha transcurrido dicho término y que por ello se tiene que es indeterminado, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia del Estado. No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato se estableció como lugar de pago de las rentas en el domicilio del arrendador siendo el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , Zona Centro de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , empero a lo anterior, en el juicio de desahucio el emplazamiento hace las veces de requerimiento según lo previsto por los artículos 226 fracción IV y 562 del Código de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues este último numeral dispone que el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario, de ahí que el demandado incurrieron en mora en el pago de las rentas pactadas; **B)**. Que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecinueve, por lo que a la presentación de la demanda (\*\*\*\*\*) ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas y las subsecuentes, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la demandada dejó de cubrir más de tres mensualidades.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo antes invocado, por lo que **se condena a \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** descrito en el inciso A) del apartado anterior, lo que deberá de hacer de inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha \*\*\*\*\*, en la que en la que se previno al demandado por conducto de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, personas que manifestaron ser mamá y hermano del demandado, para que en dicho término se proceda a desocupar el inmueble materia del arrendamiento, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del señalado ordenamiento legal.

Por último, se condena al demandado a cubrir a la parte actora los gastos y costas del

juicio, pues el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad establece que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso y en el presente caso se considera perdidosa al demandado al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas por el actor en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento del demandado originó que el actor se viera en la necesidad de presentar demanda en su contra, en observancia a esto se condena al demandado a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestación que debe cuantificarse en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Esta autoridad es competente para conocer el presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía especial de desahucio planteada por la parte actora y que dicha parte probó su acción y la parte demandada no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, lo que deberá de hacer de inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno**. Conste.

L<sup>o</sup> SPDL/Kahv\*

**C E R T I F I C A C I Ó N**

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la

sentencia o resolución 1131/2020 dictada en veinte de octubre de dos mil veintiuno por el JUEZ SEGUNDO CIVIL, conste de nueve fojas útiles por ambas caras. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: *nombre de la parte actora, nombres de la parte demandada, datos de identificación del inmueble materia del procedimiento (calle, número, fraccionamiento, Ciudad), nombres de los testigos ofrecidos por la parte actora, nombres de los testigos ofrecidos por la parte demandada, fecha de audiencia de desahogo de pruebas, cantidad por concepto de renta mensual, fecha de conclusión del contrato basal, fecha de celebración del contrato basal, datos de identificación del lugar de pago de las rentas (calle, número, zona, municipio, Estado), número de diverso expediente del índice de este Juzgado Segundo Civil, fecha de auto de diverso expediente del índice de este Juzgado Segundo Civil, fecha de presentación de demanda, fecha de diligencia de requerimiento e informantes que la atendieron,* información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.