



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes,
diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número 1181/2020 que en la vía de Juicio Civil Especial (DESAHUCIO) promueve ***** en contra de ***** 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: *“A. La desocupación. Y entrega material y jurídica del bien inmueble, ubicado en el domicilio conocido, local ***** del fraccionamiento “*****” (zona *****), de esta Ciudad de *****, capital del mismo nombre, por la falta de pago de las rentas correspondientes a los últimos cuatro meses (*****, *****, ***** y *****) del año en curso. B. El pago de las rentas correspondientes a los meses de *****, *****, ***** y ***** que importa la cantidad de ***** (***** pesos *****/***** M.N.) que adeuda el demandado en este juicio y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio. C. El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”* Desprendiéndose que en auto de fecha ***** se previno a la parte actora para que manifestara la vía deseaba intentar, por lo que mediante escrito suscrito por ***** de fecha de recepción *****, el promovente señaló que ejercita la acción de desahucio en el procedimiento Especial, en consecuencia en auto de fecha ***** se le tuvo a la parte actora dando cumplimiento a la prevención y teniendo por presentada promoviendo demanda en la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vía de procedimiento Especial de Desahucio, 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, proveído en el que se inaplicaron las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles contenido en el decreto 313 publicadas en el Periódico Oficial del Estado el once de junio de dos mil dieciocho.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 163-168, cuarta parte, página ciento noventa y cinco, Séptima Época, con número registro digital 240531, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia, pues se refieren a actuaciones judiciales y se desprende de las mismas, que el demandado fue debidamente emplazado, ya que se le buscó en el domicilio señalado por la parte actora como del demandado, el cual es además objeto del contrato materia del juicio, cerciorándose el notificador de ser el domicilio del demandado por así manifestarlo éste último quien se identificó con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dando cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha *****, al que se le dio lectura, corriéndole traslado con Cédula de Notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordenó la Diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra y recabándose la firma de la parte demandada con quien se entendió en el acta que de dicha Diligencia se levantó, de lo cual se desprende que el emplazamiento fue hecho de conformidad con los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así dicho demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto la parte actora expone en su



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

escrito de demanda una serie de hechos y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha *****, el cual es visible de la foja cuatro a la ocho de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente de las partes y el cual se encuentra adminiculado con la confesional expresa y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, por una parte ***** en calidad de arrendador y ***** en calidad de arrendatario, por el plazo de un año con fecha de vencimiento el día ***** sobre el inmueble con domicilio conocido ubicado en lote y/o local número ***** del fraccionamiento ***** (Zona *****) de esta Ciudad, pactando una renta mensual de ***** (******* PESOS *****/***** M.N.**), quedando obligado el arrendatario a cubrir al arrendador el pago por adelantado los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendamiento o donde acordaran ambas partes, recabando a cambio el recibo correspondiente, asimismo que en caso de retraso en el pago de la renta, se cubriría una penalidad del diez por ciento sobre la cantidad mensual, asimismo el arrendatario se obligó a cubrir el pago de las cuotas originadas por los servicios de luz, gas, agua y teléfono desde el momento de la firma hasta

la desocupación y entrega real del local comercial objeto del presente juicio, sujetándolo a los demás términos y condiciones que se desprenden de dicho acuerdo de voluntades, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

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.

La **PRESUNCIONAL**, misma que le es favorable a la actora esencialmente el 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 el actor 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.11°.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:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

"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".

Por último, atendiendo que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, **se tienen por admitidos los hechos sobre los que éste no suscitó explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles,** precepto legal que impone al demandado el deber de dar contestación de demanda, por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, es decir, que en fecha ***** la parte actora ***** como arrendador y la parte demandada ***** como arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble con domicilio conocido ubicado en el local ***** del fraccionamiento ***** (Zona *****) de esta Ciudad de ***** , capital del Estado del mismo nombre, en el que se pactó una renta mensual de ***** (***** **PESOS *****/***** M.N.**) pagaderos por mensualidades adelantadas en el domicilio del inmueble en arrendamiento, que el arrendatario se obligó a cubrir el diez por ciento de aumento sobre el

importe de la renta en caso de que no pagara puntualmente así como a cubrir los impuestos generados por los servicios de luz, agua y teléfono en dicho inmueble desde la firma del contrato basal hasta la desocupación del inmueble, que cualquier obra que se hubiese realizado en el inmueble quedara en beneficio de la finca y sin costo alguno para el actor ***** y que han sido inútiles las gestiones extrajudiciales que ha efectuado el actor para obtener el pago de las rentas adeudadas por el demandado (correspondientes a los meses de *****, *****, ***** y ***** *****); Presuncionales a las cuales se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable igualmente el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis aislada número (I Región)8o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro cuarenta y siete, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, página cuatro mil doscientos treinta, de la materia civil, Décima Época, con número de registro digital 2015342, la cual a la letra establece:

"DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que regulan la demanda y su contestación, no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo."

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba 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, no pasa desapercibido para esta autoridad que de las constancias de autos se desprende lo manifestado por el demandado ***** en la diligencia de fecha *****, en la que se constituyó el Ministro Ejecutor adscrito a la Dirección de Ejecutores del Poder Judicial en el domicilio conocido ubicado en el local número ***** del fraccionamiento ***** de la Zona ***** de esta Ciudad, en la que requirió al demandado para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas respecto del inmueble en que se actuó, a lo que manifestó el demandado ***** que sí sabe del asunto y que había llegado a un arreglo con la actora, que hasta iba a dar dinero y que sí se atrasó por cuestiones de pandemia ya que estuvieron cerrados y posteriormente enfermó de COVID; confesión a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, preceptos los

cuales establecen que la confesión puede ser expresa o tácita, siendo expresa la que se hace clara y precisa al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier acto del proceso, que los hechos propios de las partes aseveradas en la demanda, contestación o en cualquier otro acto del juicio sin necesidad de ofrecerlos como prueba; de lo anterior se desprende que respecto del inmueble materia del presente juicio, el demandado confiesa que no cuenta con los recibos que justifiquen estar al corriente con el pago de las rentas pues sí se atrasó en el pago de las mismas.

VI. 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 ***** en calidad de arrendatario, por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble con domicilio conocido ubicado en lote y/o local ***** del fraccionamiento ***** (Zona *****) de esta Ciudad y el arrendatario se obligó a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de ***** (~~***** PESOS *****/*****~~), así como que pactaron que dicho contrato estaría vigente por el plazo de un año concluyendo en fecha ***** , 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 el domicilio del inmueble dado en arrendamiento o donde acordaran ambas partes, 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 Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues este último numeral dispone que el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario, de ahí que el demandado incurriera 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 *****, 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 ***** 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 *****, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del señalado ordenamiento legal.

Como consecuencia de lo anterior, **se condena al demandado *****, a cubrir a la actora la**

cantidad de ***** PESOS *****/***** M.N. por concepto de pensiones rentísticas generadas correspondientes a los meses de *****, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de ***** PESOS *****/***** M.N. cada una de ellas, las que se regularán en ejecución de sentencia.

Por último, se condena a la parte demandada 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 a la demandada al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento de la demandada originó que la actora se viera en la necesidad de presentar demanda en su contra, se condena a la demandada 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 ***** a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, lo que deberá de hacer de inmediato, toda



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencias de fecha *****.

CUARTO. Se condena al demandado *****, a cubrir a la parte actora la cantidad de ***** PESOS por concepto de pensiones rentísticas generadas desde el mes de *****, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de ***** PESOS cada una de ellas, las que se regularán en ejecución de sentencia.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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 *****, 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.

SÉPTIMO. 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 **veintidós de noviembre de dos mil veintiuno**. Conste.

L´SPDL/Kh*

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 **1181/2020** dictada en **diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **siete** 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, nombre de la parte demandada, datos de identificación del inmueble materia del juicio (número de local y/o lote, fraccionamiento, Zona, Ciudad), cantidad reclamada por concepto de suerte principal, fechas de diversos autos, fecha de recepción de escrito signado por la parte actora, fecha de celebración y vencimiento del contrato basal, cantidad pactada en el contrato basal por concepto de renta mensual, nombre de los testigos, fecha de audiencia de desahogo de pruebas, fecha de diligencia de**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

requerimiento, fecha a partir de la cual se adeuda las mensualidades rentísticas, fecha de presentación de demanda, meses de adeudo reclamados, cantidad a la que se condenó a la parte demandada a cubrir a la parte actora, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.