



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veintiséis de junio de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía de Juicio Civil Especial (**DESAHUCIO**) promueve \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* 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 o en 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

somatenimiento 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 más mensualidades.

**IV.** La actora **\*\*\*\*\***, demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\*** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: : **a).- La desocupación y entrega de la finca arrendada ubicada en \*\*\*\*\* #211 de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo; b).- El pago de las mensualidades correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecisiete, y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil dieciocho, a razón de **\$3,610.00 (TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, que debieron pagarse por adelantado, y que sumadas dan la cantidad total de **\$39,710.00 (TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, más las que se sigan acumulando a posterior por este concepto hasta la desocupación total del inmueble; c).- El pago de daños y perjuicios que se hayan ocasionado y que se me ocasionen en el fruto con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado; d).- El pago de la pena convencional descrita en la **CLAUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO BASAL Y DESCRITA EN EL HECHO CINCO DE LA PRESENTE DEMANDA**, a razón del cien por ciento por cada mes que dure la mora, adicional al pago de renta mensual contado desde el mes de octubre de dos mil diecisiete a la fecha, más los que se sigan generando por motivo de la falta de pago, siendo liquidado a la fecha de presentación la**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

cantidad de **\$39,710.00 (TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, más la cantidad que se siga generando dada **el incumplimiento de mi contraria; e).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble, por concepto de servicios como agua, luz y teléfono, y en caso de haber adquirido otro servicio adicional a los que ya goza el inmueble deberá también estar liquidado y cancelado; y f).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine dado que ante el incumplimiento de mi contraria, me veo obligado a demandarlo en esta vía para la consecución de mis pretensiones.** 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 **\*\* \*\*** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como argumento de defensa de su parte que no ha cubierto las rentas a que se obligó, pues no se han puesto de acuerdo en la disminución de dicha obligación ante la falta de suministro de agua potable, así como que dejó de cubrir la renta pues no se le entregaba recibo a su pago que cumpliera con requisitos fiscales.

**V.** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **"La actora debe probar los hechos constitutivo de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a tal precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepción, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, **ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, que si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida con la prueba instrumental relativa a las confesiones vertidas por la parte demandada al momento de dar contestación a la demanda, así como al articular posiciones a su contraria, así como con la documental privada relativa al fundamento de la acción y con la testimonial que ofertara la parte actora, por los razonamientos lógico jurídicos señalados al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera que celebró contrato de arrendamiento con la actora \*\*\*\*\* en fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que en dicho contrato se obligó a cubrir por concepto de renta la cantidad de tres mil seiscientos diez pesos y que dichos pagos serían por adelantado los que se recogerían en el domicilio arrendado, que adeuda desde la correspondiente a los meses de octubre de dos mil diecisiete a la fecha, que ha incumplido en el pago del servicio de luz y agua, que la vigencia del contrato sería por un año comenzado a correr desde el día quince de febrero de dos mil dieciséis al quince de febrero de dos mil diecisiete, que pacto una pena convencional en caso de incumplimiento, que actualmente adeuda la cantidad de treinta y nueve mil setecientos diez pesos por concepto de renta de los meses de octubre de dos mil diecisiete a agosto de dos mil dieciocho, que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

reconoce que fue requerido extrajudicialmente para pagar las cantidades que adeuda y que omitió hacerlo.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificó de legal y se tuvo por confeso de la posición marcada con el número once del pliego de posiciones que obra a fojas ciento cincuenta y ciento cincuenta y uno de los autos, mas de su análisis se desprende que dicha posición no se refiere a hechos propios del absolvente, sino a cuestiones de interpretación y aplicación jurídica, lo que únicamente puede darse dentro de la presente resolución y no como confesión de su parte, que por tanto, respecto a dichas manifestaciones no generan confesión alguna por parte del demandado, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 252, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, la que fue recibida en audiencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

dichas atestes son claros y precisos en lo que deponen, de lo que no se desprende duda ni reticencia, además de que el hecho sobre el que deponen lo conocieron en forma directa a través de sus sentidos, de que no fueron obligados a rendir la declaración que ahora se valora, indicando los fundamentos de su dicho y en su desahogo se cumplió con lo que establece el artículo 317 del ordenamiento legal señalado; acreditándose con la misma, respecto a los hechos controvertidos, únicamente que acompañaron a la actora a requerir al demandado en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\* de la Colonia Roble de esta ciudad y que es materia del contrato de arrendamiento entre las partes, para que aquélla le requiriera de pago de rentas, habiéndose negado el demandado a cubrir las mismas.

Ahora bien, respecto a las diversas manifestaciones vertidas por los testigos, no se les concede valor alguno, pues respecto a que conocen a las partes, no se refieren a hechos controvertidos, así como que la parte actora pretendió conciliar con el demandado, pues estos últimos hechos dos de ellos no los conocen en forma directa, sino por inducciones de la propia parte que los presenta, de ahí que dichas manifestaciones no se les conceda valor alguno.

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*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

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 y 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 **DOCUMENTAL SIMPLE**, consistente en la copia simple de un contrato de Arrendamiento de fecha quince de febrero del año dos mil dieciséis, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, visible de foja cinco a ocho de los autos, documental a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 328, 29 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia simple del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, siendo que ambas confiesan su celebración, así como los términos indicados en el mismo; documental con la cual se acredita que las partes en fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, celebraron contrato de por medio del cual \*\*\*\*\* otorgó para su uso el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad a \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , quien se obligó a cubrir una renta por la cantidad de tres mil seiscientos diez pesos, renta que se obligó a cubrir a partir del quince de febrero de dos mil dieciséis, contrato sujeto a los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD** respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto 4 de su plan probatorio; la que nada arroja por cuanto al presente



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

asunto, pues en diligencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve se determinó por parte de esta autoridad que la misma ya no se desahogaría por causas imputables a su oferente, al no haber dado el trámite correspondiente para su desahogo.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de **VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES MÉXICO S.A. DE C.V.** respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto **5** de su plan probatorio: la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve se determinó por parte de esta autoridad que la misma ya no se desahogaría por causas imputables a su oferente, al no haber dado el trámite correspondiente para su desahogo.

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

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en diversas manifestaciones que realiza la parte actora y que señala en su escrito de ofrecimiento de pruebas, a fojas setenta y seis y setenta y siete de los autos, confesiones a las cuales no se les concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247, 248, 252 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la confesión solo puede producir efecto en lo que perjudica al que la hace, por lo que al analizar el escrito de demanda, se desprende que la parte demandada realiza diversas manifestaciones que no pueden separarse de su contexto, aunado a que la manifestación de que el inmueble materia del presente asunto contaba con el servicio de agua, así como que era su obligación realizar el cobro de la pensión rentística en el domicilio arrendado, únicamente el primero de ellos es hecho controvertido dentro del presente asunto, siendo que el demandado pretendió acreditar la falta de dicho suministro, pero que con



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

las pruebas que ofertara no se llega a dicha conclusión de ahí que las manifestaciones vertidas por la parte actora en el hecho marcado como número uno en nada le perjudiquen a ésta y que por tanto no puedan configurar confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que no se le conceda valor alguno a la prueba ofertada por la parte demandada.

La **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, la que fue desahogada en audiencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que no ha expedido recibos con los requisitos fiscales.*

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y confesadas por **\*\*\*\*\***, de las posiciones marcadas con los números veintiuno y veintisiete del pliego de posiciones que obra a fojas ciento cincuenta y siete a ciento cincuenta y nueve de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, aunado a que en nada perjudican a la parte actora, pues la primera de ellas es respecto al fundatorio de su acción, es decir, se refiere al contrato que ésta indica como base de su acción, por tanto, no le perjudica dicha confesión y en cuanto a la segunda no se refiere a un hecho controvertido dentro del presente asunto, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la que nada arroja por cuanto a la presente causa, pues ante la solicitud y falta de presentación de dichos testigos por parte de su oferente, en diligencia de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve se declaró que la misma no se desahogaría por causas imputables a su parte.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en once recibos por concepto de pago de rentas del mes de febrero al mes de diciembre del años dos mil quince, visibles de foja veintiuno a la treinta y uno de los autos, de la cual la parte demandada igualmente oferta la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\*, la que se desahó en diligencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve y respecto a la cual indicó bajo protesta de decir verdad, que reconocía el contenido de dichos documentos, así como la firma que estampó en ellos; documental respecto a la cual la parte actora la objetó por cuanto a su valor probatorio, indicando que en nada trasciende por cuanto a los hechos controvertidos dentro del presente asunto; objeción



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que se considera fundada, pues si bien dicha documental fue debidamente ratificada por su emisor, de su contenido se advierte que se refieren a recibos que amparan el pago de pensiones rentísticas que no le fueron reclamadas a la parte demandada, es decir, no se refiere a hechos controvertidos dentro del presente asunto y de ahí que no se le conceda valor probatorio, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de **VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES MÉXICO S.A. DE C.V.** respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto **17.- "DÉCIMA SÉPTIMA"** de su plan probatorio; la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve se determinó por parte de esta autoridad que la misma ya no se desahogará por causas imputables a su oferente, al no haber dado el trámite correspondiente para su desahogo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA EN VÍA DE INFORME**, consistente en el informe que rinda la Negociación **MIGUEL ÁNGEL DE ALBA CASTRO** respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto **18.- "DÉCIMA OCTAVA"** de su plan probatorio; la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve se determinó por parte de esta autoridad que la misma ya no se desahogaría por causas imputables a su oferente, al no haber dado el trámite correspondiente para su desahogo.

La **INSPECCIÓN JUDICIAL**, en el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de esta Ciudad en relación con los tópicos que indica el oferente en el punto **19** de su plan probatorio, la que se desahogó en diligencia de fecha veinticinco de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

juni de dos mil diecinueve, en la que esta autoridad hizo constar lo siguiente:

1. Que en el domicilio ubicado en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, en la parte exterior existe publicidad relativa a una negociación denominada "Acumuladores Acosta", y habiendo concedido permiso la parte demandada, en el interior que se encuentran diversos vehículos, maquinaria y animales relativos a gallos en diversas jaulas, así como diversas cajas, que afirma la demandada son para acumuladores, así como acumuladores industriales de dimensión aproximada de un metro de largo, por sesenta de ancho y ochenta de alto.

2. Que en dicho domicilio se localiza una estructura subterránea, con una apertura aproximada de setenta por sesenta y cinco centímetros aproximadamente, la que se encuentra tapada parcialmente por una estructura de cemento, siendo un depósito de agua lleno, como así se advierte del flotador de dicho aljibe.

Inspección la que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 308 y 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la inspección realizada por esta autoridad respecto a objetos que tuvo a la vista, sin embargo, por cuanto a los hechos controvertidos nada arroja, pues el que tenga una negociación en dicho inmueble no era hecho controvertido y el que tenga aljibe tampoco, sino la falta de suministro de agua, lo que no fue materia de dicha probanza.

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

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que resultan favorables a la parte actora, dado el alcance probatorio que se ha concedido a los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; aunado a lo anterior, se desprende del escrito de contestación de demanda, confesión de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* en el sentido que contesta como ciertos, los hechos marcados con los números uno, dos, tres, cuatro y cinco del escrito inicial de demanda, relativos al contrato basal celebrado, al pago de la pensión rentística a razón de tres mil seiscientos diez pesos, que se obligó a pagar los servicios de dicho inmueble, la vigencia del contrato y que se pactó la pena convencional en caso de incumplimiento de su parte, confesiones a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; igualmente obra en autos, la confesión vertida por el demandado al momento de articular posiciones, en especial de la marcadas con el número veintiuno, del pliego que obra a fojas ciento cincuenta y siete a ciento cincuenta y nueve de los autos, de la que se advierte que confiesa que celebró el contrato base de la acción; confesión a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento basal y con ello la obligación del demandado de cubrir la renta mensual estipulada, por lo que si la actora afirma que el demandado no le ha cubierto rentas desde la correspondiente a octubre de dos mil diecisiete, correspondía a la parte demandada acreditar sus pagos, que si bien manifiesta que no lo ha hecho debido a que debía disminuirse su costo por no contar con servicio de agua potable, no acreditó lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

anterior, toda vez que la carga de la prueba en cuanto al pago de las rentas a que se refiere o bien la razón por la que no cubrir las, corresponde a la demandada en términos de lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial siendo aplicable el siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis trescientos cinco, de la materia civil, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, página doscientos cinco, de la Sexta Época, con número de registro 392432, que a la letra establece: **PAGO O CUMPLIMIENTO CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor." presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**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 y que la parte demandada no justificó sus argumentos de defensa, atendiendo a lo siguiente:

La parte demandada invoca como argumento de defensa en esencia que no ha cubierto rentas por al perderse el uso total o parcial de la cosa tiene derecho a no pagar su precio, por lo que, si no contaba con suministro de agua potable, correspondía se le disminuyera dicho pago, de ahí que indica dicha razón era causa imputable a la parte actora; argumento de defensa que se considera **infundado** y, por ende, **improcedente**, pues al referirse a una afirmación realizada por su parte, correspondía a su parte el acreditar lo anterior, en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo que no hizo en el presente asunto, pues ni tan siquiera se desahogó medio de convicción tendente a ello, de ahí que no se le tenga por acreditado su argumento de defensa.

Ahora bien, respecto a su segundo argumento de defensa, de que su parte omitió realizar el pago y que esto fue porque no se le expedían recibos fiscales; dicho argumento se considera **infundado** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a que la no expedición de un recibo fiscal no lo exime de su obligación de pago de pensión rentística, lo anterior es así con fundamento en lo que establece el artículo 2296 del Código Civil vigente del Estado, en específico en su fracción I, precepto el cual establece que el arrendatario tiene la obligación de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, aunado a que el artículo 1959 del señalado ordenamiento legal, establece que quien paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago y puede retener éste hasta en tanto le sea entregado, empero dicho precepto no limita a que sea recibo con requisitos o no fiscales, sino que por el contrario, únicamente señala recibo, los que ambas partes reconocen le eran emitidos, pues hasta el mismo demandado los exhibió como prueba dentro del presente juicio, que por tanto, prueban en su contra y de ahí que no se actualice la su facultad para poder retener el pago de la pensión rentística a la que se obligó desde el fundatorio de la acción; en mérito de ello, se considera infundado el argumento de defensa planteado por la parte demandada.

En cambio, la parte actora ha acreditado 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 arrendadora y \*\*\*\*\*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

también conocido como \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, por el cual al arrendadora le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes y el arrendatario a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de **TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS**, el que si bien fue pactado por las partes una vigencia de un año, ambas partes consintieron en que se hiciera por tiempo indeterminado operando con ello la tácita reconducción, al seguir ocupando dicho inmueble luego del vencimiento del contrato, 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 lugar de pago el del domicilio arrendado, siendo que la parte actora ha acreditado haber requerido de pago al demandado para que cumpliera con el pago de la pensión rentística a la que se obligó y adeudadas, como así lo acreditó con la testimonial que ofertara, así como con la confesión del demandado en el sentido de que se negó a cubrirlas por las razones que ahora sustenta como argumentos de su defensa, lo que no acreditó dentro de la presente causa, más aún que 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 la demandada incurrió en mora en el pago de las rentas pactadas; y **B**). Que la arrendataria adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete, por lo que a la presentación de la demanda (dieciséis de agosto de dos mil dieciocho) ya



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

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 parte 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 \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* 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 siete de septiembre de dos mil dieciocho, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 56 del señalado ordenamiento legal.

Como consecuencia de lo anterior, **se condena al demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, a cubrir al actor la cantidad de **TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil once al mes de agosto de dos mil dieciocho, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos C), D) Y F) de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua potable y energía eléctrica **no procede su reclamo bajo la vía especial de desahucio** ya que mediante esta vía solo puede reclamarse lo siguiente: **a)** la desocupación y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

entrega del inmueble; **b)** pago de rentas; y, **c)** pago de gastos y costas del juicio, pues el Capítulo IV del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece que únicamente se pueden oponer las excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente del Estado, mas aún que de justificarse que se realizó el pago de las pensiones rentísticas reclamadas o bien, haberse liquidado en la diligencia respectiva, al contestar la demanda, antes del término fijado para el lanzamiento o después de éste, el juez dará por concluido el procedimiento y de aceptarse que proceda el pago de distintas prestaciones a las indicadas en los incisos a), b) y g) invocados en líneas anteriores, estaría contraviniendo al derecho previsto en los artículos invocados en primer orden en este párrafo pues no se podría dar por concluido el procedimiento si se hiciera el pago de las pensiones rentísticas y aún quedara pendiente de pago diversos conceptos a los ya mencionados, **por lo que queda expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo**, teniendo apoyo lo anterior en lo dispuesto en los siguientes criterios, el **primero** de ellos emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, febrero de dos mil once, relativo a la tesis número XIX.1o.A.C.58 C, de la materia civil, página dos mil trescientos cuarenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 162799; así como el **segundo** de ellos relativo al emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con Residencia en Guadalajara, Jalisco, al dictar la tesis III.4o.(III Región) 3 C (10a.), publicada en el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE TAMAULIPAS

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de dos mil doce, tomo dos, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y uno, de la Décima Época, con número de registro 2002329; las cuales a la letra establecen:

**"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, TELEFONO 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.”.

**“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado, por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.”.

Por último, se condena a la 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 parte demandada al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

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, prestaciones que deben 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 demandada no justificó sus excepciones.

**TERCERO.** Se condena a **\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*** 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 siete de septiembre de dos mil dieciocho.

**CUARTO.** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, a cubrir a la parte actora la cantidad de **TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil once al mes de agosto de dos mil dieciocho, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos **C), D) y F)** de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cantidades que adeude por concepto de agua potable y energía eléctrica, daños y perjuicios, así como pena convencional, no se hace especial pronunciamiento por las razones y fundamentos dados en el último considerando de esta resolución, quedando expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo.

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

**SÉPTIMO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**OCTAVO.** **Notifíquese personalmente** y cúmplase.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE GUASCALIENTES

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos Licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintisiete de junio de dos mil diecinueve**. Conste.

L' SPDL/Miriam\*\*