

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

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil Especial de **DESAHUCIO** promueve \*\*\*\* en contra de \*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y la contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al 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 a 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 señala 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, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues

se promueve demanda de Desahucio fundándose en un contrato de arrendamiento verbal sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior, se considera que 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, pues dicha parte señala que promueve demanda de desahucio para la entrega del inmueble dado en arrendamiento y 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, al establecer 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 a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A) Por la desocupación y entrega física, real y material del inmueble** (Casa Habitación) ubicada en \*\*\*\*\*, marcada con el número \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, código postal \*\*\*\*\*. **B) Para que por sentencia firme se le condene al pago de la cantidad de \$168,000.00 (CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas MENSUALES VENCIDAS a favor del suscrito, desde el día Primero de Octubre del año dos mil catorce, hasta el día que haga entrega física, real, material y jurídica, a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.). C) Para que se les condene a la entrega del**

inmueble (Casa Habitación) al corriente sin adeudos de los servicios de Agua Potable, Energía Eléctrica, Teléfono y demás servicios que se pudieron haber contratado en el inmueble citado anteriormente durante la estancia de la hoy demandada en el mismo. D) Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios que haya causado al inmueble (Casa Habitación). E) Para que se le condene al pago de Gastos y Costas que se generen en el presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I y 2323 del Código Civil y 561 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

La demandada \*\*\*\*\* da contestación a la demanda y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como argumentos de defensa en su favor los siguientes: 1.- La falta de personalidad o capacidad en el actor; y 2.- La improcedencia de la vía.

V.- El artículo 233 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas; en observancia a tal precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como constitutivos de la acción y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

Otro elemento de prueba a considerar por parte de la actora, es la prueba **TESTIMONIAL** que le fue admitida previo al emplazamiento de acuerdo a lo que establece el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y consistente en el dicho de \*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la cual se desestima en observancia a lo siguiente:

La norma legal supra citada, a la letra dice:

*"ARTÍCULO 561.-La demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de una o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información*

*testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio."*

El precepto legal transcrito es casi similar al artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y sobre el cual la primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido criterio sobre su interpretación, señalando que cuando no existe contrato de arrendamiento por escrito y en tratándose del ejercicio de la acción de desahucio, se puede acreditar el acuerdo de voluntades sobre la celebración del contrato de arrendamiento verbal, por los medios de prueba a que hace alusión la norma y entre la ellos la información testimonial, mas agrega que la información testimonial a que alude el precepto debe desahogarse en la forma establecida para los Medios Preparatorios a Juicio en General, remitiendo a los artículos 520 fracción VIII y 524 del Código Adjetivo Civil del Estado de México, normas que son casi similares a lo que señalan los artículos 176 fracción VIII y 181 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que a la letra dicen:

**"ARTÍCULO 176.-** El juicio podrá prepararse:...

VIII.-Pidiendo el examen de testigos para probar alguna excepción, siempre que la prueba sea indispensable y los testigos se hallen en alguno de los casos señalados en la fracción anterior.

**ARTÍCULO 181.-** Las diligencias preparatorias de que se trata en las fracciones II a IV y VII y VIII del artículo 176, se practicarán con citación de la parte contraria a quien se correrá traslado de la solicitud por el término de tres días y se aplicarán las reglas establecidas para la práctica de la prueba testimonial.”

Normas legales transcritas, de las cuales se desprende que la información testimonial a que hacen referencia debe recibirse con citación de la parte contraria a quien se le correrá traslado de la solicitud por el término de tres días y se aplicarán las reglas establecidas para la práctica de la prueba testimonial, es decir que deberá cumplirse con lo anterior a fin de que la parte contraria pueda interrogar a los testigos en términos de lo que señalan los artículos 314 y 315 del código Procesal Civil Vigente en el Estado.

Ahora bien, de las constancias que integran la presente causa y que tienen alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se desprende que el actor ejercitó acción de Desahucio y señaló como fundatorio de la misma un contrato verbal de arrendamiento, por lo que en observancia a lo previsto por el artículo 561 del señalado ordenamiento legal, ofreció información testimonial, que si bien en el proveído de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, se señala día y hora para la recepción de la

información testimonial y se ordena citar a la demandada, en ninguna parte dicho proveído dice que se le corriera traslado con el escrito inicial de demanda y elemental a fin de que la parte demandada tuviera conocimiento de que con la misma se pretendía acreditar la existencia del contrato de arrendamiento; corrobora lo anterior la razón que corre agregada a fojas diez de este asunto, advirtiéndole de la misma que en ninguna parte de su texto hace alusión a que se le corriera traslado a la demandada con copia de la demanda y esto desde luego dejó en estado de indefensión a dicha parte para conocer cuál era el objeto de la citación para la audiencia de la información testimonial y privándola con ello del derecho que en su favor contemplan los artículos 314 y 315 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, todo lo cual justifica para desestimar la prueba testimonial que se desahogó en audiencia de fecha seis de diciembre de dos mil dieciocho.

La ejecutoria a que se ha hecho referencia, generó el criterio jurisprudencial que a continuación se transcribe: **DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE PRUEBA PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.** El artículo 848 del código adjetivo civil del Estado de México en la parte que interesa dispone "... En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio

preparatorio del juicio.". De donde se sigue que en un juicio especial de desahucio, para probar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento es suficiente la información testimonial diligenciada como medio preparatorio del juicio, lo que incluye necesariamente la citación de la contraparte para que ésta pueda repreguntar a los testigos en términos de lo dispuesto por el artículo 524 del mismo ordenamiento legal, pero también puede optar por cualquier otro medio preparatorio de juicio que resulte idóneo. *Época: Novena Época. Registro: 192784. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Diciembre de 1999. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 83/99. Página: 59.*

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

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, quien al desahogar aquella que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, acepto como cierto que \*\*\*\*\* es su hijo (posición cuarta); confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su grado de estudio, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita, que los testigos conocen a las partes de este juicio desde hace más de

treinta años porque son vecinos, saber y constarles que \*\*\*\*\* vive en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, del \*\*\*\*, desde hace aproximadamente veinte años porque el hijo del actor de nombre \*\*\*\* la llevo a vivir a ese domicilio con el consentimiento del actor y su esposa de nombre \*\*\*, que son abuelos de los niños que tiene \*\*\*\*.

Ambas partes ofrecen la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que desde luego le es favorable a la parte demandada, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

En cuanto a las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, relativas a los atestados del Registro Civil que corren agregadas a fojas treinta y seis a treinta y ocho de este asunto, si bien no fueron admitidas como pruebas, si arrojan presunción de que \*\*\*\*\* es hijo del actor y de que aquél es padre de \*\*\* y \*\*\* de apellidos \*\*\*\* quienes son hijos de la demandada \*\*\*\*\*.

De ambas partes la **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que se desprende del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados y derivar presunción grave de los mismos de que \*\*\*\*\* entro a vivir al inmueble a que se refiere la presente causa, porque \*\*\*\*\*, con el consentimiento de sus padres, le ofreció

como techo a ella y a sus hijos dicho inmueble; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.**— Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y la demandada justificó en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógicas jurídicas y fundamentos legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente los argumentos de defensa que vierte la demandada, pues corresponden a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La excepción de Falta de Personalidad, sustentada en que entre el actor y demandada no ha existido vinculo jurídico alguno que le permita ejercer alguna acción legal y jurídica en su contra; excepción que resulta improcedente, pues de acuerdo a lo que establecen los artículos 39, 40 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la Falta de Personalidad en el actor, consiste en carecer dicha parte de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que se reclama, luego entonces si \*\*\*\*\* promueve por propio derecho no tiene que acreditar personalidad alguna y de ello deriva lo infundado de la excepción, cobrando

aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCIÓN.** La excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclame y, por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho a la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito. *Época: Novena Época. Registro: 192975. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Noviembre de 1999. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/178. Página: 910.*

Y por cuanto a la excepción de improcedencia de la vía, sustentada en el argumento de que de su parte no existe con el actor relación alguna, ni verbal ni contractual sobre arrendamiento, se estima fundada la misma. En efecto, con los elementos de prueba aportados por la parte demandada se ha acreditado de manera fehaciente, que \*\*\*\*\* está viviendo en el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, desde hace como veinte años, porque la llevo a vivir a dicho domicilio el hijo del actor de nombre \*\*\*\*\* y con el consentimiento de los padres de éste \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, según se probó así con la prueba Testimonial consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, además con la Confesional de Posiciones a cargo del actor, al aceptar que \*\*\*\*\* es su hijo, y también con los indicios de prueba que emanan de los atestados del Registro Civil, de donde se advierte que \*\*\*\*\* tiene familia con la

demandada, de donde se desprende que es fundado la excepción en comento, pues en efecto \*\*\*\*\* no acredita la existencia de contrato de arrendamiento a que hace referencia y queda plenamente probado al acto generador de la posesión que detenta la demandada por cuanto al inmueble objeto de la acción, que lo está poseyendo desde hace veinte años porque el actor permitió que su hijo \*\*\*\*\* entrara a vivir a dicho inmueble y éste llevo a vivir el mismo a la demandada y con la cual ha procreado familia, consecuentemente \*\*\*\*\* adquiere la calidad de comodataria de acuerdo a lo que establecen los artículos 2368 y 2369 del Código Civil vigente del Estado, de donde se desprende que el comodato sobre un inmueble es el préstamo gratuito del mismo y siguiente criterio jurisprudencial que se aplica por analogía a la relación de pareja de la demandada con el hijo del actor de nombre \*\*\*\*\*: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES IMPROCEDENTE SI SE INTENTA CONTRA QUIEN DETENTA LA POSESIÓN QUE DERIVA DEL VÍNCULO MATRIMONIAL CELEBRADO BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES POR LO QUE DEBE EJERCERSE LA ACCIÓN PERSONAL BASADA EN LA DISOLUCIÓN DE ESE VÍNCULO.** En el régimen de separación de bienes, cada uno de los cónyuges conserva la propiedad y administración de sus respectivos bienes y pueden establecer su domicilio conyugal en un inmueble que sea o no propiedad de ambos o que pertenezca sólo a uno de ellos, ya sea que lo haya adquirido antes o durante el matrimonio. En este último supuesto, cuando existe un régimen de separación de bienes, el inmueble ocupado como domicilio conyugal permanece como propiedad del cónyuge que lo adquirió, conservando éste la posesión originaria, mientras que el otro integrante del vínculo tendrá una posesión que deriva a causa del matrimonio. Ahora bien, sin menoscabo de ese dominio exclusivo de uno de los

cónyuges, el bien inmueble debe destinarse principalmente a la satisfacción de los alimentos del otro cónyuge y de los hijos que, en su caso, se hayan procreado, cubriéndose así, específicamente, el rubro relativo a la habitación. Por tanto, una vez disuelto el matrimonio celebrado bajo el régimen de separación de bienes, sin haber hijos procreados por ambos esposos, el cónyuge que tenga el carácter de poseedor derivado debe desocupar el inmueble, por haber terminado el acto jurídico causal de la posesión, e incluso puede ser condenado a ello, si así se reclamó, en la sentencia que declare el divorcio; además, tal desocupación también procede si el cónyuge poseedor derivado tiene derecho a alimentos, pero en tal supuesto el esposo deudor alimentario debe otorgarle el valor correspondiente al rubro de habitación que dejará ser cubierto con el que fuera el domicilio conyugal. En ese sentido, y en caso de que no exista la condena a la desocupación y entrega del inmueble en la sentencia de divorcio y el cónyuge poseedor derivado se abstenga de desocuparlo voluntariamente tras la disolución del vínculo matrimonial, el propietario del bien tiene derecho a recuperar la posesión, pero no a través de una acción real, como la reivindicación, sino de la acción personal basada en dicha disolución, en virtud de que los poseedores derivados sólo pueden ser compelidos a restituir un bien mediante acciones personales relacionadas con el vínculo jurídico que les permitió adquirir la calidad de poseedores. De similar forma, es decir, por medio del ejercicio de la acción personal correspondiente, puede reclamar la desocupación del inmueble a los hijos con derecho a alimentos que, tras el divorcio de sus padres, hayan permanecido en él, pero en tal caso debe otorgarles el valor correspondiente al rubro habitación. Asimismo, igual acción personal debe ejercerse si el cónyuge o los hijos, como acreedores alimentarios, permanecieron en el inmueble con posterioridad al divorcio por virtud de un convenio o sentencia que así lo previniera, ya que en esa hipótesis la modificación o cesación de la obligación alimenticia que promueva el cónyuge propietario del bien puede llevar a su desocupación. *Tesis: 1a./J. 89/2006.*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Registro*

1734. Primera Sala. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pag. 40. Jurisprudencia  
(Civil.

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho a la parte actora para demandar vía de desahucio a \*\*\*\*\*, la desocupación y entrega del inmueble a que se refiere la presente causa, pues no se da la hipótesis prevista por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman de acuerdo a lo que dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas, se observa lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que la parte actora resulta perdidosa, se le condena a cubrir a la demandada los gastos y costa del juicio, los que se regularan 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 IV reformado, 223 al 229, 563 al 570 y demás relativos del Código de

Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara que el actor no probó su acción y que la demanda si justifico en parte sus excepciones.

**SEGUNDO.-** En consecuencia de lo anterior, se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, dado que la posesión que detenta sobre el inmueble objeto de la acción ejercitada, es en calidad de comodataria y no de arrendataria.

**TERCERO.-** Se condena a la parte actora a cubrir a la demandada los gastos y costa del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**CUARTO.-** Para los efectos que se especifican en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hará pública la presente resolución incluyendo sus nombres y demás datos personales, salvo que en el plazo de tres días siguientes a la notificación de este fallo manifiesten por escrito su oposición que tenga como finalidad la protección de derechos familiares, de terceros, del honor y las buenas costumbres, en términos del artículo antes señalado.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. 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 veinte de septiembre de dos mil diecinueve. Conste.

**L' APM/fegp\***