



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*\*\* .

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **especial de desahucio** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I.-** Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que: *“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.*

**II.-** La parte actora \*\*\*\*\* , demandó a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**a).-** *La desocupación y entrega en forma material del inmueble consistente en el local comercial dado en arrendamiento, libre de todo adeudo de luz eléctrica, agua potable, ubicado en Valladolid N 306-1, de la zona Centro, de esta ciudad por la falta de más de un mes.*

**b).-** *El pago de las pensiones rentísticas vencidas a la fecha y que consisten en los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de dos mil veinte, y enero del presente año, a razón de \$2,200.00 (dos mil doscientos pesos00/100MN), mensuales, sumando a la fecha por tales conceptos, la cantidad de \$13,200.00 (trece mil doscientos pesos 00/100MN), los que comprenden seis meses de adeudo, más los que se acumulen hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento.*

**c).-** *El pago de los intereses pactados vencidos y los que se sigan venciendo hasta el pago total de las rentas adeudadas y no*

*pagadas, los que se determinarán en ejecución de sentencia, a razón de 1% mensual, en base a lo señalado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, que sirve como fundatorio de la acción, los que se determinarán en ejecución de sentencia.*

**d).- El pago de gastos y costas que se originen.”**

El demandado **\*\*\*\*\***, produjo contestación a la demanda, según se obtiene de las fojas de la veinticuatro a la veintiséis de los autos.

Se puntualiza, que el actor se desistió de la instancia en contra de **\*\*\*\*\***, lo cual se acordó de conformidad por auto del dieciocho de agosto del dos mil veintiuno, que obra a foja treinta y dos de los autos.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

**III.-** El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código Adjetivo Civil, el cual establece que, en las acciones derivadas de contratos de arrendamiento, será juez competente el de la ubicación del inmueble. En la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado en esta ciudad, de donde se deriva la competencia del suscrito.

**IV.-** En estudio de la acción de desahucio deducida por el actor **\*\*\*\*\***, el suscrito juez de los autos considera que la misma se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Los artículos que tienen relación con la figura del desahucio disponen:

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

***“Artículo 562. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de noventa días proceda a desocuparla, apercibido del lanzamiento***



*a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.”*

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

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

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

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

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

De lo transcrito con antelación se obtiene, que la vía especial de desahucio, deba fundarse en la omisión de pago de tres pensiones rentísticas y desde luego aportarse el contrato de arrendamiento por escrito.

Para acreditar la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora como arrendador y el demandado como arrendatario, se ofertó la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento -visible a foja cuatro a siete de los autos- celebrado en fecha diez de marzo de dos mil veinte en esta

ciudad de Aguascalientes, mismo que de su clausulado se advierte lo siguiente; las partes contratantes son \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, el bien inmueble dado en arrendamiento lo es el \*\*\*\*\* se estableció que el término del contrato sería de doce meses; que el precio del arrendamiento sería la cantidad de dos mil doscientos pesos por mensualidades adelantadas; que la pensión rentística que pagaría el arrendatario sería en la calle \*\*\*\*\* los días diez de cada mes, documental con pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código Procesal en la materia, por virtud de que si bien es cierto, el demandado no reconoció la existencia del contrato mencionado; no obstante, no lo objetó, y aunque negó su celebración, no aportó ningún elemento de convicción para demostrar la falsedad del mismo.

De igual manera, el actor ofreció la prueba confesional a cargo del demandado, desahogada en audiencia de esta misma fecha, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que fue hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio, y en la que el demandado reconoció, que el motivo del contrato fue respecto del local comercial ubicado en la \*\*\*\*\* y que pagaría como precio del arrendamiento una renta mensual de dos mil doscientos pesos mensuales.

El actor ofreció, la **documental en vía de informe**, consistente en el recibo de arrendamiento que obra a foja ocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que, si bien es cierto, se trata de un documento privado, se encuentra adminiculado con el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, y adicionalmente, no fue objetado por el demandado.

De la prueba en comento se obtiene que el actor expidió a favor del demandado un recibo por la cantidad de trece mil



doscientos pesos con motivo de pensión rentística del inmueble materia de juicio.

El actor ofreció, la prueba de **ratificación de contenido y firma** a cargo del demandado, pero éste no reconoció el contenido y firma del contrato de arrendamiento.

Se ofertó, la **confesional expresa**, relativa a que el demandado en el hecho primero de la demanda reconoció expresamente que en fecha diez de marzo de dos mil veinte, celebró contrato de arrendamiento con el demandado, medio de convicción, que merece valor probatorio conforme al artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le beneficia a la parte actora.

Finalmente ofreció, las pruebas **Instrumental de actuaciones y presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le beneficia a la parte actora para demostrar los hechos constitutivos de su acción.

Se puntualiza, que, en la etapa probatoria, el demandado no ofreció ninguna prueba.

Luego entonces, con motivo del contrato de arrendamiento cuya existencia ha quedado plenamente demostrada surgió la obligación a cargo del arrendatario de pagar las rentas al arrendador, en la forma y tiempo convenidos, según lo dispone el artículo 2296 fracción I del Código Civil del Estado.

En ese tenor, el actor reclama el pago de las mensualidades vencidas correspondientes a los meses de agosto a diciembre de dos mil veinte, así como enero de dos mil veintiuno y hasta que se haga entrega real y material del inmueble arrendado, y en el escrito que obra a fojas cuarenta de los autos manifestó que el demandado con fecha seis de octubre del año en curso le entregó el local comercial.

En ese sentido, con las pruebas aportadas en autos se demostró, el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes

relativo al contrato de arrendamiento de fecha diez de marzo de dos mil veinte.

Se procede al análisis de las **excepciones** opuestas por el demandado, las cuales se estiman infundadas.

El demandado argumenta, que el contrato que exhibe el actor es totalmente alterado y falso pues en ningún momento aceptó y firmó dicho documento, lo que en su momento oportuno y mediante la prueba pericial correspondiente acreditará.

La excepción es infundada, por virtud de que el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción merece valor probatorio de acuerdo al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, considerando que no fue objetado por la parte demandada, y tampoco ofreció algún medio de convicción que pusiera de manifiesto la falsedad del mismo.

En cambio, surge la presunción legal, no desvirtuada, de que efectivamente el demandado se obligó en los términos del contrato que se exhibió a la demanda, ya que reconoció al absolver las posiciones segunda y cuarta, que el motivo de dicho contrato fue respecto del local comercial ubicado en la \*\*\*\*\* y que convino que pagaría como precio del arrendamiento una renta mensual de dos mil doscientos pesos.

El demandado señala, que no se han presentado al local donde se pagan las rentas a partir del mes de octubre de dos mil veinte, en virtud de que en vía telefónica le hizo del conocimiento al actor de que pasara a recoger las rentas, a lo cual se negó a recibirlas expresándole que quién las recogería sería otra persona, por lo que en ningún momento ha incumplido con el contrato.

El argumento infundado, puesto que en la cláusula quinta del contrato se estableció el lugar donde se pagaría la renta, sin perjuicio de que, el demandado tenía a su alcance la posibilidad de consignar el monto de la pensión rentística a fin de no incumplir con la obligación, como se obtiene de los artículos 198 y 201 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.



Sin perjuicio, que el demandado ninguna prueba ofertó para demostrar su argumento.

Sin que pase inadvertido, que le correspondía al demandado la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de su obligación en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, el criterio con número de registro digital: 2014020, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: XI.1o.A.T. J/12 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo, de 2017, Tomo IV, página 2368, Jurisprudencia, que señala:

**“CARGA DE LA PRUEBA Y DERECHO A PROBAR. SUS DIFERENCIAS. No debe confundirse la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas, atinente a la defensa, con la carga probatoria, si se tiene en cuenta que la primera constituye un derecho -a probar- y la segunda es un deber procesal; asimismo, el derecho a probar es de naturaleza constitucional, en tanto el débito procesal es de naturaleza procesal e, incluso, es posterior al derecho fundamental de mérito, o sea, el derecho a probar es anterior y de entidad superior a la obligación procesal, siendo que derecho y obligación no son sinónimos dado que uno se ejerce en el procedimiento, tanto postulatorio como probatorio, mientras que la otra es objeto de examen por el juzgador hasta la sentencia o laudo; sin que deba validarse una decisión jurisdiccional de denegación de pruebas cuando suponga la imposición de un formalismo obstaculizador, o contrario a la efectividad del derecho a la prueba, ni subordinar la eficacia de ese derecho fundamental a otro tipo de intereses, como los de economía procesal, expeditéz de los juicios, o el prejuzgamiento de la carga probatoria, cuando su decisión no es propia de la resolución que acepta pruebas sino de la sentencia o laudo, lo que significa que es ilegal anticipar la carga de la prueba a una de las partes al momento de decidir sobre su admisión o no, ni invocar algún otro formalismo que impida conocer el resultado de una prueba en detrimento del derecho a probar, que es uno de los que conforman el derecho humano al debido proceso; luego, si el derecho a probar es un derecho constitucional que atribuye a la persona el poder tanto de ejercerlo, como de reclamar su debida protección, entonces su constitucionalización obedece a la relevancia procesal que adquiere la actividad probatoria, en la medida en que determina a las partes cuándo y cómo pueden probar los hechos del debate jurisdiccional, vinculando a todo juzgador a su observancia. Lo anterior, porque en la interpretación de las normas probatorias también es procedente la que permita la máxima actividad probatoria de las partes, prefiriendo, inclusive, el exceso en la admisión de pruebas, a la de una interpretación restrictiva, por cuanto en aquella subyace la idea de aproximar, y hasta de hacer coincidir la verdad histórica con la verdad que habrá de declararse en la sentencia, partiendo de la base de que la verdad es un derecho humano cuya restricción necesariamente debe justificarse y, por ende, la norma probatoria ha de interpretarse conforme al artículo 14 de la**



**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo concerniente al derecho humano al debido proceso.”**

Con lo anterior, se pone de manifiesto la procedencia de la acción deducida por la parte actora, conforme al numeral 561 de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que la parte demandada no pagó las pensiones rentísticas a que está obligada, incumplimiento que surgió a partir del mes de agosto de dos veinte y hasta septiembre de dos mil veintiuno, ya según el escrito que obra a foja cuarenta de los autos, pues el inmueble se entregó al actor el seis de octubre de dos mil veintiuno.

**V.-** En contexto de lo aludido, se declara que el actor **\*\*\*\*\***, sí probó su acción de desahucio, consistente en que el demandado incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y que el demandado **\*\*\*\*\***, no acreditó haber cubierto el pago correspondiente a las mensualidades vencidas, por tanto, se declaran infundadas e improcedentes sus excepciones.

Sin que proceda la condena el demandado **\*\*\*\*\*** a la desocupación del local comercial, ya que éste fue entregado al actor.

Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a pagar al actor la cantidad de **treinta mil ochocientos pesos 00/100 moneda nacional** por concepto de catorce pensiones rentísticas que comprenden los meses de agosto de dos mil veinte a septiembre de dos mil veintiuno, cada una a razón de **dos mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional**.

Sin que proceda la condena al pago de adeudo de energía eléctrica y agua potable, así como intereses, dado que respecto a dichas prestaciones, no se admitió la demanda.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, se condena a la parte demandada respecto de las prestaciones procedentes, a pagar a la parte actora los gastos y costas generados con motivo del presente juicio.





Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

**Primero.** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

**Segundo.** Se declara que el actor **\*\*\*\*\***, sí probó su acción de desahucio, consistente en que el demandado incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y que el demandado **\*\*\*\*\***, no acreditó haber cubierto el pago correspondiente a las mensualidades vencidas, por tanto, se declaran infundadas e improcedentes sus excepciones.

**Tercero.** Sin que proceda la condena el demandado **\*\*\*\*\*** a la desocupación del local comercial, ya que éste fue entregado.

**Cuarto.** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a pagar al actor la cantidad de **treinta mil ochocientos pesos 00/100 moneda nacional** por concepto de catorce pensiones rentísticas que comprenden los meses de agosto de dos mil veinte a septiembre de dos mil veintiuno, cada una a razón de **dos mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional**.

**Quinto.** Sin que proceda la condena al pago de adeudo de energía eléctrica y agua potable, así como intereses, dado que respecto a dichas prestaciones, no se admitió la demanda.

**Sexto.** Se condena a la parte demandada respecto de las prestaciones procedentes, a pagar a la parte actora los gastos y costas generados con motivo del presente juicio.

**Séptimo.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber

emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

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

**Noveno.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García**  
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha \*\*\*\*\* Conste. L'HR



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0035/2021**, dictada en fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **cinco** fojas útiles.

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 de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.