

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***

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

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- 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.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- 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, siendo que en la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado en esta ciudad, de donde se deriva la competencia de el suscrito.

III.- La vía especial de desahucio resulta procedente, por encontrarse sujeta a los procedimientos especiales previstos en el capítulo décimo primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV.- *** demandó a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a) Para que por sentencia ejecutoria se declara rescindido y terminado el contrato de arrendamiento sobre el domicilio ubicado en la calle ***

b) Para que por sentencia ejecutoria se condene al demandado a la desocupación y entrega de la finca a que se refiere el inciso que antecede.

c) Para que por sentencia ejecutoria se condene al demandado a la entrega de la finca objeto del arrendamiento, libre de todo adeudo de energía eléctrica y agua potable.

d) Para que mediante sentencia ejecutoria, se condene al demandado *******, a pagar al suscrito la cantidad de **\$36,000.00 (TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, del total de las pensiones rentísticas vencidas e insolutas, que abarcan del 05 de diciembre del 2019 y hasta el 05 de noviembre del 2020 más las que se sigan venciendo hasta la entrega total de la finca arrendada.

e) Por la comprobación, de que los servicios de Agua, luz y demás servicios, estén al corriente en su pago, hasta la desocupación del inmueble, de acuerdo con la Ley.

f) Como medida precautoria, solicito se le embarguen bienes al demandado para garantizar el pago de las prestaciones reclamadas, en el momento de la diligencia de requerimiento de pago, en el momento que no acredite estar al corriente de las prestaciones rentísticas, o no haga el pago de las mismas.

g) Para que se condene al demandado a pagar el interés del 3% mensual, respecto de todas y cada una de las pensiones rentísticas que ha sido omiso en dar cumplimiento y hasta la entrega real y material del inmueble motivo de arrendamiento.

h) El pago de los gastos y costas que con motivo de la tramitación del presente juicio sean erogados de mi parte, incluyéndose la segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesarios".

El demandado ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se advierte del escrito presentado el veintiséis de mayo de dos mil veintiuno *-fojas veintiocho a treinta y cinco-*.

Opone como excepciones de su parte **la de improcedencia de la acción, la de oscuridad en la demanda, la de falta de legitimación pasiva, y, la de alteración del texto del documento o de los demás actos que en él consten.**

Lo señalado por las partes tanto en la demanda como en la contestación se tienen por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado la de sus excepciones, ello de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilita a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado ***, opuso entre otras excepciones las siguientes:

A).- La de **improcedencia de la acción**, consistente en que la actora carece de acción y de derecho

para demandarlo por las prestaciones que refiere en su demanda inicial ya que tergiversa y son muy generales la narración de sus hechos, sin precisar las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la celebración de la compraventa verbal que presume la accionante celebraron, a todas luces es oscura la demanda y la acción planteada.

B).- La de *oscuridad en la demanda*, la que hace consistir en la ambigüedad de la demanda y de la generalidad y falta de precisión en cuanto a la narración circunstanciada de los hechos descritos en su escrito inicial de demanda, el actor no puntualiza información de tiempo, lugar y modo, no especifica la forma en que estos sucesos se llevaron a cabo, solo se remite a manifestar la negativa del demandado y tampoco realiza la precisión de ¿a qué personas les consta la compraventa verbal entre la suscrita y la accionante?.

Excepciones que resultan ***infundadas e improcedentes***.

Lo anterior es así, toda vez que contrario a lo que manifiesta la parte demandada, su contraria señala con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos, además de que en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, contestando cada uno de los hechos manifestados por el accionante, aunado a que opuso excepciones y defensas, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Por otro lado, en caso de que se omitiera asentar dicha circunstancia, también lo es, que al expresar en la demanda con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, tal obligación se cumple cuando la actora hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada

al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.*

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA CUANDO ES IMPROCEDENTE. *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio*

debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).- *Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos”.*

Aunado a todo lo anterior, la parte actora en forma alguna señala que entre las partes se haya celebrado un contrato verbal de compraventa, por lo cual, el argumento de la parte demandada resulta erróneo.

VI.- Enseguida se procede al estudio de la acción de desahucio deducida por la ***, misma que a criterio de esta autoridad 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, debe fundarse en la omisión de pago de tres pensiones rentísticas y desde luego aportarse el contrato de arrendamiento por escrito, 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.

En ese sentido, existe en autos la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el cinco de noviembre de dos mil diecinueve, entre ***, en su calidad de albacea del bien inmueble materia del contrato y como apoderado legal de *** como arrendador, y, por la otra parte ***, como arrendatario, probanza de la que se obtiene, entre otras cosas, lo siguiente:

Que el objeto del arrendamiento sería el departamento ubicado en la finca de la calle ***; que el destino sería para casa habitación; que el monto sería por la cantidad de tres mil pesos mensuales, los cuales sería cubiertos los días cinco de cada mes en el domicilio del arrendador -ubicado en la Avenida Las Huertas número quinientos cinco, fraccionamiento La Herradura,

Aguascalientes-, habiéndose estipulado un interés moratorio a razón del tres por ciento mensual; que la duración del contrato sería de un año forzoso, contados a partir de la suscripción del mismo; y, que todos los gastos que se causaran con motivo de servicios de la energía eléctrica y cualquier otro servicio que contrataren el arrendatario serán pagos por éste *-cláusulas primera a quinta, octava, y, décima-*.

Documental valorada en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al provenir de las partes y no haber sido objetada.

Sirven además como apoyo a la anterior consideración los siguientes criterios:

Por su argumento rector, la tesis cuyo registro digital es 244556, emitida por la Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, materia común, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 36, quinta parte, página 39, tipo **Jurisprudencia**, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“DOCUMENTOS PRIVADOS, VALOR PROBATORIO DE LOS.

Si una de las partes no objeta el documento privado presentado por la parte contraria, acepta su validez y, por lo tanto, debe considerársele con valor probatorio, por acreditar el hecho correspondiente; esto es, el hecho que quiera demostrarse, aun cuando no haya sido ratificado dicho documento.”.

Así mismo, encuentra fundamento en la tesis cuyo registro digital es 217449 emitida por el Tribunal Colegiado en materia de Trabajo del Tercer Circuito, Octava Época, materia Laboral, tesis número III.T. J/35, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 61, enero de 1993, página 83, tipo **Jurisprudencia**, cuyo rubro y texto es al tenor siguiente:

“DOCUMENTOS NO OBJETADOS, VALOR DE LOS.

Si el documento privado ofrecido como prueba por una de las partes, no es objetado en cuanto a su autenticidad, de su contenido y firma, tiene valor probatorio pleno para acreditar el hecho respectivo.”.

Y a su vez, se ve robustecido por la tesis cuyo registro digital es 166437, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, materia civil, número de tesis I.3o.C.747 C, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Septiembre de 2009, página 3129, tipo **tesis aislada**, cuyo rubro y texto dictan:

“DOCUMENTOS. SU RECONOCIMIENTO EN JUICIO CUANDO PROVIENE DE LAS PARTES O DE TERCEROS. *Los documentos allegados como prueba al juicio, pueden provenir de las partes o de terceros, origen que determina la forma de perfeccionarlos a efecto de que adquieran valor en juicio. Así, el documento proveniente de tercero puede ser ratificado para perfeccionarlo, con la finalidad de que adquiera mejor valor en el proceso; ello porque el tercero no se compromete, pues no es parte, al no tener interés en el resultado de la contienda; y sólo tendría el carácter de coadyuvante sobre los hechos por él conocidos, plasmados en el documento de que se trate, por ser de su autoría. En tratándose de los documentos provenientes de las partes, la ley establece la forma del reconocimiento, que puede ser expreso o tácito por la objeción genérica o individualizada o por la simple falta de objeción que produce un reconocimiento expreso, por lo que la parte que pretende desconocer el documento allegado por su contraria, cuando se afirma que proviene de ella, debe formular en forma expresa e individualizada la objeción correspondiente y asumir la carga de la prueba para acreditar la causa de impugnación y restar valor al documento de que se trate; pues de lo contrario, el mismo se habrá de tener por reconocido, con las consecuencias legales que ello implica.”*

Además, consta la **confesional expresa**, consistente en la diligencia de emplazamiento practicada el trece de mayo de dos mil veintiuno, visible a foja veintiséis del sumario, de la cual se advierte que al ser requerido el ahora demandado por la entrega del inmueble manifestó: *"yo le pedí al actor \$50,000.00 M/N (CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL), para salirme de la casa ya que yo tengo necesidad de conseguir otra casa y se la desocupe en 15 días"*, probanza valorada en términos de los artículos 338 del Código Procesal de la Materia y 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Obra la **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno *-fojas cincuenta y nueve a la sesenta y dos-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-fojas cincuenta y seis y cincuenta y siete-*, de la cual se advierte, que dicho absolvente fue declarado confeso respecto a lo siguiente:

- Que conoce a ***, por haberle rentado un departamento, por la cantidad de tres mil pesos pagaderos por adelantado a más tardar los días cinco de cada mes *-posiciones primera a tercera-*;

- Sabe leer y escribir, teniendo a la vista el contrato que firmó, el cual revisó detalladamente incluso con ayuda de su abogado *-posiciones cuarta a sexta-*;

- Que abonó seis mil pesos el día de la firma del contrato por concepto de primer mensualidad y depósito *-posición séptima-*;

- Dejó de cubrir dichas cuotas rentísticas al inmediato mes, que el señor *** desde su incumplimiento acudió mes con mes para tratar de llegar a una solución sobre las rentas atrasadas desde el mes de diciembre de dos mil diecinueve, se negó absolutamente a pagar un solo centavo a quien lo demanda, manifestándole a dicha persona que la casa ya era de su propiedad y que no podía hacer nada al respecto para que cediera a entregársela *-posiciones octava a décima-*;

- Que en determinado momento la solución que le dio a Ricardo Humberto Pasillas Farfán lo fue que si quería que le entregara la finca en renta debía entregarle al absolvente la cantidad de cincuenta mil pesos, para que desalojara en quince días *-posiciones décima primera y décima segunda-*;

- Carece de recibos que acrediten estar al corriente en las cuotas rentísticas sobre la finca que actualmente

habita en calidad de inquilino *-posiciones décima tercera y décima cuarta-*;

- A la fecha no ha pagado el adeudo de rentas que tiene con quien lo demanda y se niega a entregar el departamento en renta *-posiciones décima quinta y décima sexta-*;

- Que actualmente pide la cantidad de setenta y cinco mil pesos, para ceder a entregar el departamento que renta a Ricardo Humberto Pasillas Farfán y adeuda más de tres cuotas rentísticas *-posiciones décima séptima y décima octava-*.

Confesional a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del Código Procesal de la Materia, encontrando sustento además en la Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, cuyo epígrafe y texto a letra disponen:

"CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo".*

Finalmente, se ofrecieron las pruebas de **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, mismas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del

Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que favorecen a los intereses de la parte actora, pues con el cúmulo probatorio queda demostrada la celebración del contrato fundatorio de la acción, así como que el arrendatario incurrió en mora en el pago de sus obligaciones contractuales a partir de la mensualidad correspondiente al mes diciembre de dos mil diecinueve, lo que provoca que el demandado, se situara en la hipótesis prevista por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que la demanda de desahucio debe fundarse en el pago de tres o más mensualidades, en el caso la demanda se presentó el cuatro de febrero de dos mil veintiuno.

Lo anterior, sin que la parte demandada hubiera acreditado que se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, al haber omitido ofertar prueba alguna que desvirtuara la acción intentada, contando con la carga de la prueba, lo que encuentra apoyo jurídico en la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

Con lo anterior se declara **infundada e improcedente**, la excepción de **falta de legitimación pasiva**.

VII.- Enseguida se procede al análisis de las excepciones y defensas opuestas por el demandado *******, siendo éstas las subsecuentes:

A).- La de **alteración del texto del documento o de los demás actos que en el consten**, que hace consistir en que el título fundatorio de la acción tiene huellas evidentes de alteración, ya que el señor *******, en ningún momento firmó el documento basal, ya que no contaba con ella, al no haber

liquidado aún el financiamiento, por ello es que resulta procedente invocar la planteada excepción y defensa, generando no solo un actuar malicioso, sino también una simulación de actos jurídicos, con la invención suscripción de la factura que se anexó como documento base, por ello, no existe una relación o vínculo comercial o personal entre los intervinientes.

B).- La defensa de que la firma que aparece en dicho documento base de la acción es apócrifo, ya que la firma ahí plasmada no fue realizada por el que la suscribió, así mismo, aclara que la persona con quien llevó a cabo un contrato de arrendamiento de forma verbal fue con ***, ya que el demandado habita tal inmueble desde finales del año dos mil cinco en noviembre, así mismo la renta pactada fue de mil pesos mensuales, la cual entregaba directamente a la persona antes mencionada, cubriendo un total de ciento noventa y nueve rentas al momento del pacto de dicho convenio la cantidad de veinte mil pesos, por concepto de rentas futuras.

Excepción y defensa que resultan **infundadas e improcedentes**, atendiendo a que omitió ofrecer pruebas para acreditarlas.

De lo anterior, deriva 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.

VIII.- En contexto de lo aludido, se declara que la actora ***, 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 en fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve, incumplimiento que aconteció a partir de la renta que corresponde al cinco de diciembre de dos mil diecinueve y que el demandado ***, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

En cuanto a la prestación marcada con el inciso **a)**, consistente en la rescisión y terminación del contrato, resulta improcedente en la presente vía, al haberse intentado la especial de desahucio.

Se condena al demandado *******, a hacer entrega a la actora *******, del inmueble ubicado en la calle Rivero y Gutiérrez número ciento treinta y siete, planta alta, Zona Centro, de ésta ciudad de Aguascalientes, en las mismas condiciones en que lo recibió, lo cual deberá ser en un término no mayor de cinco días contados a partir del día siguiente en que se ha requerido para ello, apercibido que de no hacerlo en dicho término, se despachará ejecución en su contra.

Lo anterior, tomando en consideración que a la fecha ha transcurrido el término de noventa días que le fue concedido al demandado *******, para desocupar el inmueble, de conformidad con el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dado que las diligencias de emplazamiento y requerimiento de pago se efectuó el día trece de mayo de dos mil veintiuno.

En cuanto a las prestaciones marcadas con los incisos **c), e) y g)**, relativas al pago de los adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, la comprobación de que se encuentra al corriente en el pago de los mismos, y, el pago del interés a razón del tres por ciento mensual, resultan improcedentes su reclamo, esto por tratarse de prestaciones adicionales, mismas que no pueden ser reclamadas en esta vía.

Lo anterior es así, porque en tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 561, 562 y 563 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de tres 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, 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, por lo que al haber optado por la vía especial, se hace improcedentes las prestaciones accesorias reclamadas en la presente vía, teniendo expedito su derecho para hacerlas valer en vía diversa.

Sostiene la anterior consideración la tesis XIX.1o.A.C.58 C, emitida por Primer Tribunal Colegiado En Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con número de registro IUS 162799, Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, 2342, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“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, TELÉFONO 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 energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.".-

Se condena al demandado *** a pagar a la actora ***, la cantidad de **sesenta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **veintidós pensiones** rentísticas adeudadas del periodo comprendido del **cinco de diciembre de dos mil diecinueve al cinco de septiembre de dos mil veintiuno**, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble, cada una a razón de **tres mil pesos cero centavos moneda nacional**, conforme a lo estipulado en la cláusula tercera, del contrato fundatorio de la acción, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

En cuanto a la prestación marcada con el inciso **f)**, consistente en las medidas precautorias, las mismas resultan improcedentes, debido a que omitió dar cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 207 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En el caso concreto, debe decirse, que procede la **condena recíproca en costas.**

Lo anterior es así, porque de conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que dispone:

“Artículo 128.- *La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge o parcialmente las pretensiones de la contraria”.*

Del precepto legal se desprende que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, que se considera que pierde alguna o algunas de las partes cuando el Tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de su contraria.

En ese tenor, la frase *“parte que pierde”* se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como a la demandada, mientras que la expresión *“acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria”* está aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

En el caso que nos ocupa la parte actora resultó parcialmente ganadora, al haber sido absuelta su contraria de las prestaciones marcadas con los incisos a) *-rescisión y terminación de contrato-*, c), e) y g), relativas al pago de los adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, la comprobación de que se encuentra al corriente de dichos servicios y el pago del interés.

Por lo tanto, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no prevean su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que se puntualizó el artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalar es porción normativa que se estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis Aislada, de la Época: Sexta Época, Número de Registro: 270760, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen LX, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 177, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).- *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por*

eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias".

Por lo anterior, se condena a la parte actora *** y al demandado ***, a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del amparo directo civil 0498/2017, determinación realizada dentro del expediente número 0658/2015 del índice de éste Juzgado.

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.

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 **procedente** la vía especial de desahucio por los razonamiento vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero.- Se declara que la actora ***, 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 en fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve, incumplimiento que aconteció a partir de la renta que corresponde al cinco de diciembre de dos mil diecinueve y que el demandado ***, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Cuarto.- En cuanto a la prestación marcada con el inciso **a)**, consistente en la rescisión y terminación del contrato, resulta improcedente en la presente vía, al haberse intentado la especial de desahucio.

Quinto.- Se condena al demandado ***, a hacer entrega a la actora ***, del inmueble ubicado en la calle Rivero y Gutiérrez número ciento treinta y siete, planta alta, Zona Centro, de ésta ciudad de Aguascalientes, en las mismas condiciones en que lo recibió, lo cual deberá ser en un término no mayor de cinco días contados a partir del día siguiente en que se ha requerido para ello, apercibido que de no hacerlo en dicho término, se despachará ejecución en su contra.

Sexto.- En cuanto a las prestaciones marcadas con los incisos **c), e) y g)**, relativas al pago de los adeudos por concepto de energía eléctrica y agua potable, la comprobación de que se encuentra al corriente en el pago de los mismos, y, el pago del interés a razón del tres por ciento mensual, resultan improcedentes su reclamo, esto por tratarse de prestaciones adicionales, mismas que no pueden ser reclamadas en esta vía.

Séptimo.- Se condena al demandado *** a pagar a la actora ***, la cantidad de **sesenta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **veintidós pensiones** rentísticas adeudadas del periodo comprendido del **cinco de diciembre de dos mil diecinueve al cinco de septiembre de dos mil veintiuno**, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble, cada una a razón de **tres mil pesos cero centavos moneda nacional**, conforme a lo estipulado en la cláusula tercera, del contrato fundatorio de la acción, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Octavo.- En cuanto a la prestación marcada con el inciso **f)**, consistente en las medidas precautorias, las mismas resultan improcedentes, debido a que omitió dar cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 207 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Noveno.- Se condena a la parte actora *** y al demandado ***, a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Décimo.- 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.

Décimo primero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el Juez Tercero Civil, **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.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó en listas de acuerdos con fecha *******.-
Conste.

L'ALPR

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 0087/2021, dictada en fecha siete de octubre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinticuatro 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 suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas y del inmueble objeto del presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-