



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 de la finca arrendada que es la ubicada en la calle Florencia número 534 del fraccionamiento Residencial del Valle, Segunda Sección de esta ciudad de Aguascalientes, el cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa a la presente demanda, entrega del inmueble que deberá realizarse con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.*

B).- *El pago de las mensualidades por concepto del pago de la renta que me adeuda, que van desde casi del inicio del contrato, que es la correspondiente a la mitad del mes de diciembre de dos mil veinte, y los meses de marzo y abril de dos mil veintiuno a razón del pago mensual garantizado y que*

equivale a la cantidad de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 m.n.) mensuales, que debieron pagarse los días primero de cada mes, hasta el día en que me entregue la finca completamente desocupada y al corriente en el pago de sus servicios.

Al pago que corresponda conforme a lo anterior deberá agregársele el dieciséis por ciento por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

C).- *Para que por sentencia se condene al demandado a la entrega real y material del inmueble al corriente del pago de las cuotas que resulten por concepto de consumo de energía eléctrica, agua, gas, teléfono, etc. hasta quedar sin adeudo alguno al momento de desocupar la casa, y en su caso se le condene al arrendatario al pago de tales cuotas.*

D).- *El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo, en los mismos términos que los señalados en la prestación B).*

E).- *El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas y que corresponden al 9% (nueve por ciento) anual hasta que se realice el pago total de las pensiones rentísticas.*

F).- *El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”*

El demandado *********, produjo contestación a la demanda y adicionalmente, reconvino a ********* por las siguientes prestaciones:

A).- *Por el pago de \$88,847.00 (ocho mil ochocientos cuarenta y siete 00/100 m.n.), por concepto de mantenimiento de la finca materia de la litis ya que el inmueble lo recibió en mal estado, pero con la promesa de que el demandado en reconvención realizara las reparaciones para que fuera habitable el inmueble.*



B).- Por el pago de los gastos y costas del presente juicio en reconvención”.

El demandado en la reconvención, ***** produjo contestación a la demanda, según se obtiene de las fojas cuarenta y siete a la cincuenta 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 arrendadora y el demandado como arrendatario, se ofertó la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento -visible a foja seis y siete de los autos- celebrado en fecha primero de diciembre 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 ubicado en calle ***** que el arrendador se obligó a pagar la cantidad de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 M.N.) por



concepto de renta mensual, pagaderos por adelantado; se estableció que para garantizar el cumplimiento, el arrendatario entrega la cantidad de ocho mil pesos, como depósito en garantía, el cual será devuelto cuando se desocupe el inmueble y no se tenga adeudo por los servicios: se indicó, que el convenio tendría una vigencia de un año para ambas partes y que su término será el treinta de noviembre de dos mil veintiuno; se acordó que al término, cualquiera de las partes deberá de dar aviso con treinta días de anticipación para la terminación o continuación sin necesidad de desahucio, documental con pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código Procesal en la materia, por haber sido reconocido por ambas partes contratantes.

En efecto, el demandado al producir contestación a la demanda, en particular, al contestar el hecho primero reconoció que firmó con el actor un convenio, lo cual se valora conforme el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Además, lo anterior se ve adminiculado, por virtud de que la actora también ofreció, la prueba **confesional**, a cargo del demandado, desahogada en audiencia del cuatro de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja sesenta y nueve de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que al demandado se le declaró confeso de las siguientes posiciones:

*Que conoce a ***** ; que celebró contrato de arrendamiento con el antes mencionado; que el objeto del contrato es la casa habitación ubicado en la calle ***** ; que ha sido omiso en cumplir en su totalidad el contrato señalado en la posición número tres; que ha sido omiso en cumplir con su obligación de pago contraída dentro del contrato base de la acción; que ha sido omiso en cumplir con su obligación de pago de pensión rentística establecida dentro del contrato base de la*

acción; que se obligó al pago de ocho mil pesos mensuales por concepto de pagos de las mensualidades señaladas en el contrato base de la acción a favor del actor; que ha sido omiso en liquidar al actor las mensualidades por concepto de pago de renta del inmueble ubicado en la calle ***** desde el mes de marzo de dos mil veintiuno a la fecha; que tiene actualmente la posesión del inmueble ubicado en la calle ***** que dejó de pagar al actor las mensualidades por concepto de renta obligada por motivo del contrato base de la acción desde el mes de marzo de dos mil veintiuno; que ha sido omiso en cumplir con la totalidad del contrato base de la acción; que ha sido omiso en pagar cantidad alguna como concepto de rentas desde el mes de marzo del dos mil veintiuno por el uso del inmueble ubicado en la calle *****

Sirve de apoyo legal, la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo, de 2009, página 949, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“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.”

El actor, ofreció, la prueba de **ratificación de contenido y firma** a cargo del demandado, desahogada en audiencia del cuatro de octubre de dos mil veintiuno, y en la



que se le tuvo al demandado por ratificando tanto el contenido como la firma del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción que obra a fojas seis y siete de los autos.

El actor, también ofreció, la prueba **documental privada**, consistente en tres recibos de arrendamiento que obran a fojas ocho, nueve y diez de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que si bien es cierto, se trata de documentos privados, no obstante, se encuentran adminiculados con la documental privada relativa al contrato de arrendamiento de fecha primero de diciembre de dos mil veinte, que es visible a fojas seis y siete de los autos, así como con la confesión ficta del demandado, y de los recibos se obtiene, que son de fecha primero de diciembre de dos mil veinte, primero de abril y marzo de dos mil veintiuno suscritos por el actor a favor del demandado por la cantidad de ocho mil pesos cada uno respecto del domicilio motivo de arrendamiento y que al encontrarse en poder de la parte actora se presume que se trata respecto de lo adeudado de pensión rentística por parte del demandado.

El actor ofreció, la prueba **testimonial**, consistente en el dicho de ********* la cual en nada le beneficia, dado que en audiencia del veinte de septiembre de dos mil veintiuno se le tuvo por desistido de la prueba que nos ocupa.

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 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le benefician a la parte actora para probar su acción de desahucio.

Se puntualiza, que en la etapa probatoria, el demandado no ofreció ninguna prueba, pero acompañó a su demanda diversos documentos privados que obran a fojas de la

veintiuno a la cuarenta y uno de los autos, a la cual se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que se trata de documentos privados provenientes de terceros, cuyo contenido no se encuentra adminiculado con ningún otro elemento de convicción.

Sirve de apoyo, la Jurisprudencia consultable en el Registro digital: 18841, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 86/2001, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 11, Tipo: Jurisprudencia, que el del rubro y texto siguiente:

“DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.”

Así como, la tesis, consultable en el Registro digital: 275841, Instancia: Cuarta Sala, Sexta Época, Materias(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen



XXXIII, Quinta Parte, página 26, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

DOCUMENTOS PRIVADOS, RATIFICACION DE LOS. *La ratificación no es un acto cuya realización quede al arbitrio de la parte a quien el documento perjudique, sino que es un acto cuya apreciación atañe al juzgador, que busca una convicción en las actuaciones y pruebas de autos y, por tanto, está en el interés de la parte que ofrece la prueba documental el que sea ratificada y si ella omite hacerlo, la inutilidad de la prueba sólo a ella le es imputable.”*

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 correspondiente a la mitad del mes de diciembre de dos mil veinte, marzo y abril de dos mil veintiuno y hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento.

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 primero de diciembre de dos mil veinte.

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

Opuso la excepción de falta de **falta de acción y derecho para demandar**, que hace consistir en el hecho que se fundamenta la demanda en un contrato de arrendamiento que no existe, ya que como se “parecía” en el documento base de la acción, existe solamente un simple convenio.

La excepción es infundada, por lo siguiente:

El artículo 1673 del Código Civil del Estado, prevé que convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Por su parte, según el artículo 1674 del Código anotado, dice, que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Por lo anterior, independientemente de la denominación que se le haya dado al documento fundatorio de la acción, lo cierto es, que acorde al artículo 1674 antes anotado, estamos en presencia de un contrato de arrendamiento, pues según las cláusulas del mismo, en él se producen obligaciones y derechos.

Máxime, que al demandado se le tuvo por reconocido de manera ficta haber celebrado un contrato de arrendamiento con la parte actora; y como no compareció a la audiencia de juicio del cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se le tuvo por ratificando el contenido y firma del contrato fundatorio.

Por tanto, es evidente, que en el caso que nos ocupa, se está en presencia de un contrato de arrendamiento, pues según el artículo 2269 del Código Civil del Estado, haya arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Se hace referencia a la tesis, consultable en el Registro digital: 196563, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: XX.1o. 163 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Abril de 1998, página 737, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

“CONTRATO O CONVENIO. NO PUEDE CONSIDERARSE INCONGRUENTE UNA RESOLUCIÓN DE CARÁCTER CIVIL POR UTILIZAR INDISTINTAMENTE LOS TÉRMINOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS). Es inexacto que la resolución recurrida sea incongruente porque al referirse al documento base de la acción, la responsable lo cite como contrato y no como convenio, en razón de que el artículo 1766 del Código Civil para el Estado de Chiapas, establece: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, modificar, transferir o extinguir obligaciones.", y el diverso artículo 1767 del mismo ordenamiento legal preceptúa: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.". Por tanto, si el documento base de la acción produjo en los acreditados la



obligación de cubrir el pago de cierta cantidad convenida, es inconcuso que se está en presencia de un contrato en términos de la legislación citada, de ahí que al citarse con cualquiera de los dos nombres, de ninguna manera puede traducirse en incongruencia de la resolución.”

Sirve de apoyo legal la tesis, consultable en el Registro digital: 186067, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C.43 C., Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Septiembre, de 2002, página 1332, Tipo: Aislada, que es del epígrafe siguiente:

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.”

Así como la tesis, consultable en el Registro digital: 220449, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo IX, Febrero de 1992, página 136, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

2.- **Excepción de falta de acción y derecho,** consistente en que existe un doble cobro en forma simultánea y en tal virtud, la acción del convenio es improcedente cuando se demuestra en el juicio la promoción de un diverso consistente en una vía ejecutiva mercantil con una serie de títulos de crédito originada por el mismo contrato bajo el número de

expediente 1101/2021, del Juzgado Tercero Mercantil del Estado.

La excepción es infundada, por virtud de que, con ninguna prueba demostró su argumento, no obstante tener la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por tanto, con las pruebas de la parte demandada, no demostró el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó en el contrato fundatorio y que se le reclaman en la demanda.

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 aquélla 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 de la mitad del mes de diciembre de dos mil veinte y los meses de marzo y abril 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.

Se condena al demandado ********* a entregar al actor *********, la **posesión real y material del inmueble** dado en arrendamiento ubicado en calle ********* con todas sus acciones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

Se condena al demandado *********, a pagar al actor la cantidad de **veinte mil pesos 00/100 moneda nacional** por concepto de las pensiones rentísticas relativas a la mitad del mes de diciembre de dos mil veinte, así como marzo y abril del dos mil veintiuno, **más las que se sigan generando, hasta que se efectúe la entrega del inmueble**, cada una a razón de la cantidad de **ocho mil pesos 00/100 moneda nacional**, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Se ordena que, a la entrega del inmueble a la parte actora, deberá de restituir al demandado la cantidad de ocho mil pesos que como garantía se le entregó como depósito, según la cláusula novena del contrato fundatorio.

Se le condena al demandado al pago del Impuesto al Valor Agregado.

Por otro lado, la actora reclama el pago de adeudos por concepto de agua, teléfono, luz y gas, pago de cuotas que resulten; también reclama el pago de intereses a razón del nueve por ciento anual; lo cual, es improcedente, por virtud de que la vía especial de desahucio no es compatible el reclamo de prestaciones diversas a la desocupación del inmueble libre de adeudo de pago de rentas, y no es dable se reclamen prestaciones adicionales.

Sostiene la anterior consideración, la tesis XIX, 1º A. C. 58 emitida por el Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa y Civil del 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, pagina 2342 al tenor del siguiente rubro y texto:

“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".*

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; de igual forma, se condena al actor a pagar al demandado, en relación a las prestaciones que fueron declaradas improcedentes, lo gastos y costas, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

VI. Se procede al **análisis de la demanda reconvenzional**, promovida por ********* en contra de *********

El actor, reclama el pago de la cantidad ocho mil ochocientos cuarenta y siete pesos por concepto de mantenimiento de la finca materia de la litis, ya que el inmueble, a su decir, lo recibió en mal estado, pero con la promesa de que el demandado en la reconvencción realizaría las reparaciones para que fuera habitable el inmueble.

Sustentó la prestación, en la circunstancia de que, en la fecha que marca el convenio base de la acción recibió el inmueble en mal estado, ya que tenía fugas de agua y fallas eléctricas, lo cual le ha reparado en el inter que lo ha estado habitando y que ampara la cantidad de ocho mil ochocientos cuarenta y siete pesos por concepto de material y dieciocho mil pesos de mano de obra del señor Julio Esparza Carrillo que realizó el trabajo, arrojando un total de veintiséis mil ochocientos ochenta y cuatro pesos; adujo, que en

innumerables ocasiones ha requerido de pago de las obligaciones al demandado en reconvención, pero ha hecho caso omiso del pago o de reparar y dar el debido mantenimiento y del cual sí se exhiben notas del material gastado y comprado.

VII.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado¹, 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 como excepción de su parte la de oscuridad de la demanda, la cual hace consistir en que el reconvencionista no señala circunstancias de modo y tiempo al momento de narrar los hechos, en los que supuestamente funda sus pretensiones

Excepción que resulta infundada e improcedente, toda vez la parte actora cumplió con el requisito establecido por el artículo 223 fracción V del Código Adjetivo en la materia y, para que dicha excepción fuera procedente, el escrito inicial de demanda reconvencional, debía estar redactado de tal forma que evidentemente lo dejara en estado de indefensión, sin embargo, en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada, oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por el accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue

¹ **“Artículo 371.-** Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el tribunal”.



suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

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, porqué 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.”

Por lo anterior, resulta infundada la excepción de oscuridad en la demanda.

VIII. Se procede al análisis de la acción reconvenzional, en la cual reclama el pago de la cantidad de ocho mil ochocientos cuarenta y siete pesos por concepto de mantenimiento del inmueble dado en arrendamiento; y se establece, que la excepción de falta de acción opuesta por el demandado resulta fundada y procedente, por virtud de que, en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento base de la acción y al que se le otorgó valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se desprende, que se indicó que el arrendatario recibe el inmueble con todos los servicios sanitarios funcionando y en buen estado, así como agua potable, servicio eléctrico, puertas, ventanas, cristales, boiler, calentador solar y cocina integral en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarlos en el mismo estado, siendo por su cuenta todos los gastos que paguen para su conservación hasta la fecha de entrega del mismo.

Entonces, del propio contrato base de la acción que merece valor probatorio pleno se advierte con claridad, la forma como el arrendatario recibió el inmueble dado en arrendamiento, y sin que al efecto el demandado hubiese demostrado una cuestión diversa a lo acordado expresamente por las partes, esto en contravención a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sin perjuicio, de que en el juicio de desahucio, no pueden demandarse otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, puesto que, la acción relativa se limita a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de tres o más mensualidades de rentas 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 pueda analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, son improcedentes las prestaciones demandadas en vía reconvencional en los incisos A) y D), por lo que se absuelve al demandado reconvencionista ********* de dichas prestaciones.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al actor reconvencionista ********* a pagar a ********* los gastos y costas del juicio en ejecución de sentencia.

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.

Tercero. Se declara que el actor *********, sí probó su acción de desahucio, consistente en que la demandada 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.

Cuarto. Se condena al demandado ********* a entregar al actor *********, la **posesión real y material del inmueble** dado en arrendamiento ubicado en calle ********* con todas sus acciones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

Quinto. Se condena al demandado *********, a pagar al actor la cantidad de **veinte mil pesos 00/100 moneda nacional** por concepto de las pensiones rentísticas relativas a la

mitad del mes de diciembre de dos mil veinte, así como marzo y abril del dos mil veintiuno, **más las que se sigan generando, hasta que se efectúe la entrega del inmueble**, cada una a razón de la cantidad de **ocho mil pesos 00/100 moneda nacional**, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Sexto. Se ordena que, a la entrega del inmueble a la parte actora, deberá de restituir al demandado la cantidad de **ocho mil pesos** que como garantía se le entregó como depósito, según la cláusula novena del contrato fundatorio.

Séptimo. Se condena al demandado a pagar al actor pago del Impuesto al Valor Agregado.

Octavo. Es improcedente el cobro del pago de adeudos por concepto de agua, teléfono, luz y gas, pago de cuotas que resulten, así como el interés reclamado a razón del nueve por ciento anual.

Noveno. 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; de igual forma, se condena al actor a pagar al demandado, en relación a las prestaciones que fueron declaradas improcedentes, lo gastos y costas, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Décimo. En la reconvención: promovida por ***** en contra de ***** son improcedentes las prestaciones demandadas en vía reconvencional en los incisos A) y D), por lo que se absuelve al demandado reconvencionista ***** de dichas prestaciones.

Décimo Primero. Se condena al actor reconvencionista ***** a pagar a ***** los gastos y costas del juicio en ejecución de sentencia.

Décimo Segundo. 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 Tercero. 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.

Décimo Cuarto. 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.

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'HHR*****

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 **0437/2021**, dictada en fecha **veinte de octubre dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **once** 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.