



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, quince de julio del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número 0504/2019 que en la vía Civil Especial de DESAHUCIO promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"*. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real

sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve demanda de Desahucio fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior, se considera que las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** Se determina que el procedimiento especial de Desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, pues dicha parte promueve demanda de Desahucio para la entrega del inmueble dado en arrendamiento y se funda en la falta de pago de treinta y tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la demanda de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de una o más mensualidades.

**IV.** La demanda la presenta \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace por propio derecho y como apoderado de \*\*\*\*\*, por se procede al análisis de la calidad de apoderado.

El accionante en aras de acreditar que es apoderado de \*\*\*\*\* y como lo exigen los artículos 41 y 90 numeral uno del Código de Procedimientos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Civiles vigente del Estado, acompañó a su demanda testimonio notarial del cual se dejó copia certificada que corre agregada a fojas nueve y diez de esta causa, que por corresponder a la escritura pública número catorce mil setecientos setenta y dos, del volumen CCIV, de fecha dos de septiembre de dos mil tres, de la notaría pública número siete de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que establecen los artículos 281 y 341 del código antes invocado; documental en la cual se consigna el poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración y actos de dominio que otorgó \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* , limitado exclusivamente a la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* , número ciento ocho y construida sobre el lote número treinta y cuatro, de la manzana número sesenta, del fraccionamiento \*\*\*\*\* Gallegos de esta Ciudad de Aguascalientes, más dicho poder es nulo en observancia a lo que disponen los artículos 2426 párrafo último y 2429 del Código Civil vigente del Estado, al establecer la primera de dichas normas que los notarios insertaran dicha disposición en los testimonios de los poderes que se otorgan, entendiéndose por *insertar, el transcribir literalmente la norma*; por otra parte, la segunda de las disposiciones establecen de manera imperativa que la omisión de los requisitos establecidos en los artículos que preceden anula el mandato, hipótesis

que cobra aplicación atendiendo al texto literal del artículo 2426 que a continuación se transcribe

**Artículo 2426.-** *En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se **otorga** con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.*

*En los poderes generales para administrar bienes, bastará (**que se diga**) expresar **que se dan con ese carácter**, para que el apoderado tenga toda clase de facultades (**de dueño, en lo relativo a los bienes a fin de defenderlos**) administrativas.*

*En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga (**toda clase de**) todas las facultades de **dueño, tanto** en lo relativo a los bienes (**como para hacer toda clase de gestiones**), **como para hacer toda clase de gestiones** a fin de defenderlos.*

*Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.*

*Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.*

En la transcripción de la norma en comento, se observan palabras y frases marcadas en negro y algunas de ellas encerradas entre paréntesis, de las cuales algunas no corresponden al texto y otras se omitieron, consecuentemente no se dio cumplimiento a lo previsto por el artículo 2426 párrafo último y esto conlleva a la nulidad del poder en apego a lo que establece el artículo 2429, ambas normas del Código sustantivo de la materia Vigente del Estado.

En mérito de lo anterior se declara, que \*\*\*\*\* no acredita ser apoderado de \*\*\*\*\* , más esto no es óbice para que se analice la acción que ha ejercitado, en razón de que de su escrito inicial se desprende que la demanda la presenta también por propio derecho.

Resuelto lo anterior, se tiene que \*\*\*\*\* demanda por propio derecho a \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* por el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“La declaración de que ha terminado por el transcurso natural del tiempo, el contrato de arrendamiento para uso habitacional que celebramos por el escrito el día 03 de abril del año 2016 y con vencimiento del 02 de abril del 2017, entre el suscrito C. \*\*\*\*\* en mi calidad de arrendador y la C. \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* en su calidad de arrendataria o inquilina respecto del bien inmueble que se identifica como la casa marcada con el número 108 de la calle \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad; B) Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega material del inmueble destinado a CASA HABITACIÓN que se ubica en la calle \*\*\*\*\* número 108, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad; C) El pago de las pensiones rentísticas vencidas a razón de \$1,000.00 (UN MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), mensualidades a partir del día 03 de Agosto del año 2016 a la fecha, siendo 33 meses vencidos, dando la cantidad de \$33,000.00 (treinta y tres mil pesos 00/100 M.N.), más las subsecuentes que se generen hasta la desocupación y entrega material al suscrito del inmueble arrendado o hasta el momento que se me de posesión judicial del mismo; D) El pago de todo lo adeudado correspondiente a servicio de electricidad, de agua potable, etc. Así como los daños que se tengan respecto de la casa habitación tales como instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, puertas, chapas, vidrios, calentador de agua etc; E) El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio; F) El pago de los intereses legales mensuales sobre cada pensión rentística omitida y el cual fue pactado por las partes en un diez % conforme al contrato de arrendamiento que en original acompaño a esta demanda.”.* Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código sustantivo de la materia.

La demandada \*\*\*\*\* da contestación a la

demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como única excepción de su parte la de falta y excepción y de derecho.

La demandada \*\*\*\*\* también reconviene \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las prestaciones que señala en el proemio de su reconvención (a fojas cincuenta y cinco de los autos), más la misma no se admitió según se desprende del proveído de fecha *veintiuno de octubre de dos mil diecinueve* y el cual quedo firme por no haberlo recurrido las partes.

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

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, la cual únicamente se desahogó con el dicho de esta última, en razón de que al ofrecer la prueba la parte demandada se comprometió a presentar a sus testigos y al no comparecer la primera de las testigos se determinó que ya no sería recibido el dicho de la misma, según se desprende de la audiencia de fecha veinte de noviembre del año próximo pasado. En vista de lo anterior y atendiendo a lo que dispone el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que un solo testigo hará prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho y aun así condicionado a que los declarado no esté en oposición con otras pruebas, conlleva a establecer que al dicho de \*\*\*\*\* nos e le concede ningún valor con sustento en las normas antes invocadas, pues la parte actora no consintió en someterse la dicho de

un solo testigo y además resulta ser amiga de la oferente, aunado que al declarar lo hace de manera vaga e imprecisa al manifestar que no recuerda el día y el mes en que se celebró el contrato de compraventa, además de que cuando se refiere al pago del precio manifiesta que veía que él iba y su mamá le daba dinero a cuenta de la casa y que le daba de cinco o diez o quince y veinte mil pesos lo que no corresponde a lo manifestado por la parte oferente con relación a esto último expreso que realizó pagos de treinta mil y veinte mil pesos (punto primero de hechos de la contestación), además de que la testigo no señala las fechas de los supuestos pagos, todo lo cual da sustento para no concederle ningún valor a su declaración.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en la nota de remisión que obra a fojas cincuenta y nueve de esta causa, a la cual no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que los documentos privados provenientes de las partes, se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio en términos legales y que solo tendrán valor probatorio pleno cuando estén relacionados con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad del contenido de aquellos, lo que no acontece en el caso, pues si bien la parte demandada en aras de perfeccionar la





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

documental en análisis, ofreció la prueba de ratificación de contenido y firma por parte de su contraria, lo que no le favoreció, pues el actor en audiencia de fecha veinte de noviembre del año próximo pasado manifestó que no reconoce ni el contenido ni la firma de la nota de remisión a que se refiere la prueba, aunado a que no se aportaron otros medios de prueba para demostrar el contenido de la documental señalada.

De ambas partes, las **PERICIALES EN GRAFOSCOPIA** que se ofrecieron para acreditar, por ambas partes, si la firma estampada en el contrato de arrendamiento que su parte exhibió como fundatorio de su acción, y que aparece en la parte inferior de donde dice arrendatario, corresponde al puño y letra de la demandada \*\*\*\*\*, o la misma resulta falsa; periciales que se integraron únicamente con el dictamen que emitió el perito de la parte que ofreció la prueba y derivado de esto no fue necesario designar perito tercero en discordia, por tratarse de dos pruebas diferentes aun cuando versaron sobre el mismo punto de controversia, por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 303 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Pues bien, el dictamen de la prueba pericial admitida a la parte actora se integró únicamente con el rendido por el licenciado \*\*\*\*\* y visto de la foja ciento veintiséis a ala ciento

cincuenta y uno, mientras que la prueba pericial que le fue admitida a la demandada, se integró con el dictamen rendido por el licenciado \*\*\*\*\* y corre agregado a la foja ciento cincuenta y dos a la ciento setenta y nueve, dictámenes que se valoran de acuerdo con las siguientes consideraciones jurídicas y fundamentos legales:

Es necesario señalar que de acuerdo a lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la valoración de la prueba pericial queda a la prudente apreciación del juzgador, mas esto no debe de ser de manera arbitraria, pues ha de sujetarse a las reglas de la sana crítica, consistente en una operación lógica sustentada en la correcta apreciación de las cosas y en la experiencia del juzgador, así como en la información que al juzgador proporcionan los peritos sobre el caso concreto con relación a aquellos aspectos que escapan al común de la gente y requieren de conocimientos especiales en la ciencia, arte técnica, oficio o industria de que se trate y que con base en esto pueda el juzgador desestimar los peritajes de encontrar que las conclusiones a que llegan contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios, como así lo ha sostenido la Suprema Corte de la Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial:

**PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS.** En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre



*PODER JUDICIAL*

*ESTADO DE AGUASCALIENTES*

convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos

y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época No. Registro: 181056 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX, Julio de 2004 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/33 Página: 1490. Por lo que, siguiendo los lineamientos establecidos, se procede a valorar el dictamen ya señalados:

Establecido lo anterior y después de analizar los dictámenes a que se ha hecho referencia, los que se emiten para determinar si la firma estampada en el contrato de arrendamiento base de la acción en la parte relativa al arrendatario, la misma corresponde al puño y letra de la demandada \*\*\*\*\* o es falsa la misma, ha lugar a establecer que al dictamen rendido por el licenciado \*\*\*\*\* no se le concede ningún valor con fundamento en la

facultad que a esta autoridad le confiere el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, considerando para ello que la demandada \*\*\*\*\* al absolver posiciones y concretamente al dar respuesta a la séptima que se le formulo por escrito, manifestó: *“7.- Si es cierto como lo es, que usted celebró con el suscrito el contrato de arrendamiento por escrito y que obra en autos.- Manifestó Que si es cierto, en el dos mil uno”*., respuesta que desde luego comprende confesión expresa de su parte de que si suscribió el contrato de arrendamiento que exhibe el actor como base de su acción, pues es el único contrato de arrendamiento que obra en autos y si bien la demandada agrega en su respuesta que lo celebró en el “dos mil uno”, es de considerar que no aportó prueba alguna para demostrar esto, todo lo cual da sustento para no concederle valor al dictamen que rinde el perito de la demanda. Al dictamen que emite el Licenciado \*\*\*\*\* en su calidad de perito designado por el actor, se le concede pleno valor de conformidad con lo que dispone el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y además porque el perito establece con precisión las características morfológicas coincidentes entre la firma dubitada y las indubitadas que sirvieron de sustento para emitir su juicio, plasmando imágenes de la misma que permite a esta autoridad la apreciación de cada una de las semejanzas y además porque coincide con la confesión expresa que vierte



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la demandada al aceptar como cierto que sí celebró el contrato de arrendamiento que la parte actora adjunta a su demanda como fundatorio de la acción, por tanto, se tiene como cierto que la firma estampada en la parte inferior de donde dice "ARRENDATARIO" (*inquilino*), del contrato de arrendamiento que el actor exhibe como fundatorio de su acción, si corresponde al puño y letra de LYDIA \*\*\*\*\*.

Las pruebas del actor se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\* , quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, lo que hizo en audiencia de fecha veinte de noviembre de dos mil veinte, aceptó como cierto que conoce a \*\*\*\*\* , haber recibido en arredramiento la casa habitación marcada con el número ciento ocho de la calle \*\*\*\*\* , fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta Ciudad, también que celebró con \*\*\*\*\* el contrato de arrendamiento que obra en autos y que actualmente detenta la posesión del inmueble mencionado (posiciones primera, tercera, séptima y novena); confesional a la cual se le concede pleno valor de conformidad con lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que hizo consistir en el contrato de Arrendamiento que

adjuntó a su demanda y visto a fojas siete de esta causa, en relación a la cual el oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada y lo cual no le fue favorable, según se desprende del acta de audiencia de fecha veinte de noviembre del año próximo pasado. No obstante lo anterior, a la documental en análisis se le concede pleno valor de conformidad con lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que los documentos privados solo harán prueba plena y contra su autor, cuando fueren reconocidos legalmente, **lo que aplica al caso dado que la demanda al absolver posiciones aceptó como cierto que si celebró el contrato de arrendamiento exhibido en la causa;** documental con la cual se acredita, que en fecha tres de abril de dos mil dieciséis las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, de una parte \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y de la otra parte \*\*\*\*\* cuyo nombre completo es el de LYDIA \*\*\*\*\* en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número ciento ocho, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta la cantidad de mil pesos mensuales pagaderos por adelantado en el domicilio del arrendador ubicado en calle Moscatel número ciento uno, de la Colonia San Felipe, contrato que sujetaron también a los demás





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

términos y condiciones que refleja la documental valorada.

**De ambas partes las siguientes pruebas:**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual le es favorable al actor, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA**, que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la actora acredita la existencia del Contrato arrendamiento basal y con esto la obligación de la parte demandada de cubrir las rentas estipuladas y si la accionante señala que no ha cubierto las correspondientes del tres de agosto de dos mil dieciséis a la fecha de presentación de su demanda, que lo fue el doce de abril de dos mil diecinueve y sin que la demandada acreditara su pago no obstante de que le corresponde la carga de la prueba por cuanto al pago de las rentas que comprende dicho período de tiempo, surge presunción grave de que no ha cubierto las mismas; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331

y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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

La demandada invoca la excepción **DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, señalando en síntesis, **que jamás firmó un contrato de arrendamiento con el actor**, que la firma que aparece en el contrato que exhibe este como fundatorio de su acción no es de su parte; que lo que si celebraron fue un contrato verbal de compraventa sobre el inmueble objeto del juicio y que por tanto es falso que se obligara a pagar rentas sobre el inmueble indicado, que la razón por la cual sigue habitando el inmueble lo es por ser dueña; excepción que resulta improcedente, primeramente porque no ofreció prueba idónea alguna para justificar la existencia del contrato de compraventa a que hace referencia, y en segundo lugar, la circunstancia de haber confesado al absolver posiciones, ser cierto que celebró con el actor el contrato de Arrendamiento que éste exhibió en la causa, elementos señalados que desvirtúan los argumentos en que se sustenta la excepción señalada



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

al inicio de este apartado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de una o más mensualidades, por lo que **se condena** a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega inmediata del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número ciento ocho, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, dado que ha transcurrido en demasía el término de noventa días a que se refieren los artículos 552 y 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que se le concedió para ello en diligencia de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, lo que deberá realizar a favor de \*\*\*\*\*.

Igualmente se condena a la parte demandada a cubrir al actor \*\*\*\*\* las rentas insolutas y comprendidas del tres de agosto de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble señalado en el párrafo que antecede, lo anterior con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente en el Estado.

En cuanto a las prestaciones que se reclaman en los incisos D) y F) de su escrito inicial de demanda, relativos al pago de adeudos por los servicios de electricidad, agua potable, daños que presente el inmueble e intereses sobre las rentas adeudadas, **no procede su reclamo en la vía especial de desahucio** ya que mediante esta vía solo puede reclamarse lo siguiente: **a)** la desocupación y entrega del inmueble; **b)** pago de rentas; y, **c)** pago de gastos y costas del juicio, pues el Capítulo IV del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece que únicamente se pueden oponer las excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente del Estado, más aún que de justificarse que se realizó el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, o bien, haberse liquidado en la diligencia respectiva, al contestar la demanda, antes del término fijado para el lanzamiento o después de éste, el juez dará por concluido el procedimiento y de aceptarse que proceda el pago de las prestaciones reclamadas en los incisos D) y F) del proemio de la demanda, estaría contraviniendo al derecho previsto en los artículos invocados en primer orden en este párrafo, pues no se podría dar por concluido el procedimiento si se hiciera el pago de las pensiones rentísticas y aún quedara pendiente de pago diversos conceptos a los ya mencionados, **por lo que queda expedito el derecho de la parte actora**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo, teniendo apoyo lo anterior en lo dispuesto en los siguientes criterios jurisprudenciales:

**“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.”. *Emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII,*

*febrero de dos mil once, relativo a la tesis número XIX.1o.A.C.58 C, de la materia civil, página dos mil trescientos cuarenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 162799.*

**“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.”. *Emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con Residencia en Guadalajara, Jalisco, al dictar la tesis III.4o.(III Región) 3 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de dos mil doce, tomo dos, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y uno, de la Décima Época, con número de registro 2002329.*

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: ***"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal***



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y al haberse acogido parcialmente las prestaciones del actor, se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, en la medida de que no fueron acogidas sus pretensiones, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 229, 563 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Se declara procedente la vía Especial de Desahucio planteada por la parte actora y que dicha parte probó su acción.

**SEGUNDO.** Que la demandada \*\*\*\*\* no justificó la excepción que hizo valer.

**TERCERO.** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor de \*\*\*\*\* del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número ciento ocho, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, lo que deberá de hacer al momento en que se le requiera para ello una vez esta sentencia cause ejecutoria.

**CUARTO.** También se condena a la demandada \*\*\*\*\* a cubrir al actor las rentas que le reclama, las que se regularan en ejecución de

sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

**QUINTO.** Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** No procede en esta vía especial de desahucio el reclamo de las prestaciones que se exigen en los incisos d) y f) del escrito inicial de demanda, quedando expedito el derecho de la parte actora para exigir su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente en causa diversa.

**SÉPTIMO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 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.

**OCTAVO.** Notifíquese personalmente.

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





PODER JUDICIAL  
ESTADO DE AGUASCALIENTES

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **dieciséis de julio de dos mil veintiuno**. Conste.-

L'APM/Megc\*

El Licenciado **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**, en su carácter de Secretario de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0504/2019** dictada en **quince de julio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de veinticinco fojas útiles doce de las mismas por ambos lados y la ultima por una sola de sus caras.

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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **El nombre de las partes, nombre de los peritos y testigos y los datos de identificación del inmueble objeto de la litis**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.