



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, **quince de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0629/2020** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\*, a través de su albacea \*\*\*\*\* 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 demandada, 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 dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece 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 contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso, dado que se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno en cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** La demanda la presenta \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIO A BIENES \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\***, y para acreditar el carácter con que se ostenta, acompaño a su demanda la copia certificada que obra de la foja doce a la dieciocho de los autos, que por referirse a actuaciones del expediente \*\*\*/2011 del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado Sexto de lo Familiar de esta ciudad capital, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; documental con la cual se acredita que mediante auto de fecha *veintisiete de junio de dos mil diecinueve*, dictado en la causa familiar mencionada, se nombró como albacea a \*\*\*\*\*, a quien se le tuvo por aceptando el cargo en vista de su aceptación y protesta, legitimándolo procesalmente para ejercitar la acción planteada en la demanda, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente en el Estado.

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "a) Para que mediante Sentencia Definitiva firme se declare la TERMINACION DEL CONTRATO VRBAL DE ARRENDAMIENTO que en vida se celebró \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* como arrendador, con el C. \*\*\*\*\*, como arrendatario, respecto de los inmuebles ubicados en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\* y número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, en virtud de que, en mi calidad de albacea de la sucesión intestamentaria del primero de los mencionados, ya no es mi voluntad seguirle rentando los inmuebles objetos de arrendamiento; b). Como consecuencia de la anterior prestación, para que se condene al demandado a la desocupación y entrega real y material de los inmuebles arrendados, en las mismas condiciones en que los recibió; c). Se condene al demandado al pago de los adeudos que se encuentren pendientes de liquidar, por concepto de servicios de agua potable y energía eléctrica; d) Se le condene al pago de la cantidad de \$18,340.07 (DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 07/100 M.N.), correspondientes a las rentas adeudadas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año dos mil veinte, a razón de \$1,760.00

(MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) para el inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\* de la calle y colonia referida, y \$860.01 (OCHOCIENTOS SESENTA PESOS 01/100 M.N.) por lo que hace al situado en el número \*\*\*\*\*, mas las que se sigan generando hasta que me sea restituida la posesión de los inmuebles materia de arrendamiento, e) Por el pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio..”. Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan las mismas, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de falta de acción y de derecho; **2.** La de falta de acción y de derecho; **3.** La de falta de acción y de derecho; **4.** La de falta de acción y de derecho.

**V.-** Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **“Que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones”**; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación 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 las de la parte **actora** en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL EXPRESA,** que hace



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

consistir en lo manifestado por el demandado al dar respuesta como ciertos los hechos marcados con los números uno, seis y siete en su escrito de contestación de demanda, reconociendo que celebró contrato de arrendamiento de manera verbal, con \*\*\*\*\*, respecto de los inmuebles materia del presente juicio, de igual manera confiesa como cierto que tuvo conocimiento de la terminación del contrato, mediante notificación judicial, asimismo que adeuda pensiones rentísticas generadas desde el mes de enero al mes de julio de dos mil veinte, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del escrito iniciado se desprende que el demandado indica como ciertos los hechos marcados con los números uno, seis y siete del escrito inicial de demanda, lo que se refiere a hechos materia de la litis y que le perjudican a su parte.

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en las copias certificadas del expediente número \*\*\*\*\*/2020 del índice Juzgado Primero de lo Civil en el Estado, visibles de la foja *de la siete a la veintiocho de los autos*, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a copias certificadas por servidor público dotado de fe pública respecto a actuaciones judiciales; documental con la que se acredita que el hoy actor en su carácter de albacea

promovió diligencias voluntarias tendentes a que se le notificara judicialmente al hoy demandado, que es su voluntad dar por terminada la relación contractual sobre el arrendamiento de los inmuebles materia de la presente litis; y que dicha notificación judicial se llevó a cabo el *doce de marzo de dos mil veinte*, y dicha diligencia se entendió con **\*\*\*\*\***, quien dijo ser esposa de **\*\*\*\*\***.

**Enseguida se procede a la valoración de las pruebas admitidas a la parte demandada siendo las siguientes:**

Las **DOCUMENTALES**, consiste en las facturas emitidas por la Comisión Federal de Electricidad, así como los comprobantes de pago de fecha *once de mayo y quince de julio de dos mil veinte*, visibles en las fojas *cuarenta y uno a la cuarenta y cinco de los autos*, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el diverso numeral 5 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad; documentos con los cuales se acredita que el demandado **\*\*\*\*\*** contrató dichos servicios para los inmuebles materia del presente juicio, y que se realizó el pago de en las fechas indicadas.

Las **DOCUMENTALES**, consiste en la factura así como el recibo de pago de fecha *veintisiete de agosto de dos mil veinte*, emitidos por Veolia Agua



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes México, S.A. de C.V., visibles en la foja  *cincuenta y cincuenta y uno de los autos*, a las cuales no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos provienen de terceros y su contenido no fue robustecido con algún otro elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido, razón por la cual no beneficia al oferente.

Las **DOCUMENTALES**, consisten en las copias simples de las SUSPENSIONES TEMPORALES emitidas por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA en fecha veinte de julio y cinco de diciembre de dos mil dieciséis que consta en la foja  *cuarenta y seis y cuarenta y ocho de los autos*, a las cuales no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por los artículos 328 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos provienen de terceros y su contenido no fue robustecido con algún otro elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido.

La **DOCUMENTAL**, consiste en la copia simple de la licencia del demandado, expedida por la DIRECCION DE SEGURIDAD PUBLICA Y VIALIDAD DE AGUASCALIENTES, la cual consta en la foja  *cincuenta y dos de los autos*, a la misma no se concede valor probatorio, toda vez que su dicho documento no fue robustecido con algún otro elemento de prueba que

haga presumir la veracidad de su contenido, en términos de lo establecido por los artículos 328 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**Enseguida se procede a la valoración de las pruebas admitidas a ambas partes, siendo las siguientes:**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, desprendiéndose igualmente de las constancias que integran el presente sumario, que la parte demandada confiesa como ciertos los hechos número **dos y tres** del escrito inicial de demanda, es decir, señala **como cierto** que **\*\*\*\*\*** le entregó la posesión de los inmuebles materia de la presente litis; que pactaron el pago de una renta mensual las cantidades de \$1,760.00 (MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) para el inmueble marcado con el número ochocientos ocho y \$860.01 (OCHOCIENTOS SESENTA PESOS 01/100 M.N.) para el inmueble con número ochocientos dieciséis, ambos de la calle **\*\*\*\*\***, de la Colonia **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad; de igual manera acepta como cierto que dichas cantidades eran entregadas en el





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

domicilio del arrendador, siendo el ubicado en la calle 5 de mayo número seiscientos setenta y uno de la Zona centro de esta Ciudad, pago por los cuales se le entrega a dicho demandado el comprobante fiscal correspondiente; así como que se obligó a devolver los inmuebles que le fueron dados en arrendamiento libres de adeudos.

La **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la demandada, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento verbal que celebraron las partes sobre los inmuebles objeto de esta causa y con ello la obligación de la parte demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que el demandado \*\*\*\*\* no ha cubierto las rentas desde la correspondiente del mes de enero de dos mil veinte, hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue en diecisiete de julio del mencionado año, sin que la demandada aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, por el contrario, tal y como se valoró en la CONFESIONAL EXPRESA, argumentos que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en esencia se desprende que dicha parte aceptó como cierto que adeuda dichas rentas, por lo anterior, surge presunción grave de que las subsecuentes a dicha fecha no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los

artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la demandada acredita los elementos constitutivos de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

Las que denomina **Falta de Acción y de Derecho**, las que se analizan en conjunto por razón de método, excepciones que consistir en que el actor carece de acción y derecho toda vez que dicha parte le hizo saber al accionante que el mismo encontraba en disposición de hacer la entrega real y material de los inmuebles objeto de la controversia, siendo que por el contrario el actor se negó a recibir las llaves de los inmuebles así como los pagos de las rentas correspondientes a los meses reclamados; asimismo por el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica que se encuentren pendientes de liquidar toda vez no existe adeudo alguno; y por el pago de gastos y costas toda vez que el demandado ha



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sido llamado a juicio sin necesidad, excepciones que resultan infundadas, y por ende, improcedentes, pues respecto a los hechos en que las sustenta correspondía a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto a los mismos, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, siendo que el demandado no ofertó medio de convicción alguno para ello, no pasando desapercibido para esta autoridad que si bien es cierto el demandado exhibió documentos tendentes a acreditar que el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica se encontraban al corriente no menos cierto es que no se acreditó por las razones expuestas al momento de la valoración de dichos documentos las que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; de ahí que resulten **improcedentes** las excepciones en comento.

En cambio, la parte actora ha probado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A)** La existencia del contrato de arrendamiento verbal, celebrado por \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y el demandado \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto de los inmuebles marcados con los números ochocientos ocho y ochocientos dieciséis ambos de la calle \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad,

estipulándose como renta mensual para de cada uno las cantidades de \$1,760.00 (MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) y \$860.01 (OCHOCIENTOS SESENTA PESOS 01/100 M.N.), respectivamente; pagaderos en el domicilio del arrendador ubicado en calle 5 del mayo, Zona Centro de esta Ciudad; **B)** Se ha probado también, que el actor \*\*\*\*\* en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\*, le hizo saber al demandado \*\*\*\*\* su voluntad de dar por terminado dicho contrato, requiriéndole la entrega real y material de los inmuebles en cuestión.

Dado lo anterior, se considera que en el caso le asiste derecho a la parte actora en demandar la terminación del contrato de arrendamiento que se indica en el inciso A del apartado anterior, pues se da la hipótesis a que se refiere el artículo 235 fracción I en relación con el 2349 del Código Civil vigente del Estado, por lo que se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes respecto de los inmuebles marcados con los números ochocientos ocho y ochocientos dieciséis ambos de la calle \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\*de esta Ciudad, **condenándose al demandado \*\*\*\*\*** a la desocupación y entrega de los citados inmuebles, lo que debe hacer en las mismas condiciones que lo recibió y de conformidad con lo que establecen los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, condena que comprende la entrega del inmueble libre de adeudos por concepto agua potable y energía



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

eléctrica.

También **se condena al demandado \*\*\*\*\*** al pago de las rentas que se le reclaman y que se regularan en ejecución de sentencia a razón de de \$1,760.00 (MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) para el inmueble marcado con el número ochocientos ocho y \$860.01 (OCHOCIENTOS SESENTA PESOS 01/100 M.N.), para el correspondiente al número ochocientos dieciséis; ambas fincas de la calle **\*\*\*\*\***, de la Colonia **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad, cada una, comprendidas desde el mes de enero de dos mil veinte a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, con sustento en lo previsto por los artículos 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdidosa en este juicio, **se condena \*\*\*\*\*** a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción

III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.-** Se declara que el actor \*\*\*\*\*, en su calidad de albacea de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\*, probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* no justifico sus excepciones.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se declara terminado el contrato de arrendamiento base de la acción y **se condena** a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de los inmuebles objeto de la presente litis a favor del actor; lo que deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo, libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica hasta la entrega del mismo.

**CUARTO.-** También **se condena** al demandado \*\*\*\*\* al pago de las rentas comprendidas desde el mes de enero de dos mil veinte a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega el inmueble, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de de \$1,760.00 (MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) para el inmueble marcado con el número ochocientos ocho y \$860.01 (OCHOCIENTOS SESENTA PESOS 01/100 M.N.), para el correspondiente al número ochocientos dieciséis; ambas fincas de la calle \*\*\*\*\*, de la Colonia \*\*\*\*\*de esta Ciudad, de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

**QUINTO.-** Asimismo **se condena** al demandado \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas del presente juicio.

**SEXTO.-** 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.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, LICENCIADO **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos LICENCIADA **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **dieciséis de junio de dos mil veintiuno.** Conste.

L'APM/Megc\*

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, en su carácter de Secretaria de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0629/2020** dictada en **quince de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de ocho fojas útiles por ambos lados. 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 y albaceas así como los datos de identificación del inmueble materia del presente juicio**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.