

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de diciembre de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 que en la vía civil especial de **DESAHUCIO** promueve ***** en contra de ***** Y *****, 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 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 del contrato de arrendamiento de inmuebles, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de desahucio fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble, dándose así el supuesto de la norma indicada. Además 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.- El actor ***** demanda por propio derecho a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *A) Por la desocupación, entrega real y material del bien inmueble ubicado Av, ***** No. ***** Fraccionamiento *****, de la ciudad de esta Ciudad de Aguascalientes; B) La terminación del contrato de arrendamiento de fecha ***** respecto del bien inmueble ubicado Av. ***** No. ***** Fraccionamiento *****, de esta ciudad de Aguascalientes; C) El pago de \$***** pesos (***** PESOS 00/100 M.N.) concepto de pago de arrendamiento de los meses junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2018 a razón de que se pacto la cantidad de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.); D) El pago de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.) por concepto de consumo de agua atrasado; E) El pago de mantenimiento del coto \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.) que se adeudan; F) El pago de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.) por concepto del pago de luz atrasado;*

G) *Lo anterior sin menoscabo de todos los gastos futuros tanto de las mensualidades que transcurran, lo mismo los gastos de luz, agua y mantenimiento del coto y gastos que genere hasta la resolución del presente curso; H) Por el pago de gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio.*”. Acción prevista en los artículos 561 del Código de Procedimientos Civiles en relación con 2296 fracción I, 2300 y 2313 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Las demandadas dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, señalando que es totalmente falso que adeudan rentas desde el mes de junio de dos mil dieciocho e invocando como excepciones las siguientes: **1.-** La de Falta de Legitimación Activa y Pasiva; **2.-** Improcedencia de la Acción; **3.-** La de Oscuridad en la demanda; y **4.-** La que deriva del artículo 564 de la Ley Adjetiva Civil vigente del Estado.

IV.- La procedencia de la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, ya que de no realizarse esto se violarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica a que se refiere el artículo 14 Constitucional, pues para que se pueda dictar sentencia, es necesario que esto se realice observando las formalidades que para el procedimiento correspondiente establece la ley, por

lo que en apego a esto se procede al análisis de la vía en que ha accionado la parte actora, siendo aplicable al caso el criterio resuelto en contradicción de tesis número 135/2004-PS: **PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de

la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Consultable en el registro número 178,665 del IUS 2005, disco 1.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa se tiene que la parte actora ha promovido juicio de desahucio, respecto al cual el Código Procesal Civil vigente del Estado establece un procedimiento especial que se regula por las disposiciones contenidas en el Capítulo Cuarto, Título Décimo primero y de sus artículos 561 y 562 se desprende, que para que la demanda se sujete al procedimiento de desahucio, deben darse los siguientes requisitos: **a)** Que la demanda se funde en la falta de pago de tres o más mensualidades; y **b)** Que se acompañe a la misma el contrato escrito del arrendamiento y en el caso de no haberse formalizado, justificar la existencia por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, como medio preparatorio del juicio.

En el caso que nos ocupa, la parte actora cumple con el segundo de los requisitos que señalan los artículos supra citados, pues acompaña a su demanda el contrato de

arrendamiento en que sustenta su acción y visto de la foja cuatro a la seis de esta causa, que por haberlo reconocido las demandadas al constar como cierto parcialmente el punto dos de hechos de la demanda, tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que dispone el artículo 342 del Procedimientos Civiles vigente del Estado y por tanto se tiene como cierto que en fecha veinticuatro de marzo de dos mil dieciocho las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento ***** como arrendador, ***** en calidad de arrendataria y ***** como Aval (fiadora), respecto de la casa habitación ubicada en Avenida ***** número ciento tres guion setenta y nueve del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta mensual la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS, mismos que sujetaron a los demás términos y condiciones que refleja dicho Contrato.

En cambio, el accionante no justifica el primer elemento que se exige para que la demanda se admita en el procedimiento especial de desahucio, pues aun cuando sostiene que le adeudan las rentas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciocho, en relación a esto las demandadas plantearon controversia al sostener que es falsa tal afirmación, lo que tiene sustento pues en efecto la parte actora al formular posiciones confiesa que las demandadas incumplieron con el pago de las

rentas a partir del mes de octubre de dos mil dieciocho, confesión que tiene alcance probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer "que los hechos propios de las partes aseverados en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlo como prueba", luego entonces si las demandadas dejaron de cubrir las rentas a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil dieciocho y la obligación de pagarlas era el veinticuatro de cada mes, por lo que si la demanda se presentó el doce de noviembre de dos mil dieciocho, consecuentemente al ejercitarse la acción solo adeudaba la renta del mes de octubre de dos mil dieciocho, lo que conlleva a sostener que no se da el primer requisito que se exige para que la demanda se tramite de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento especial de desahucio

En mérito de lo anterior, se declara improcedente para el caso el Procedimiento Especial de Desahucio en que ha accionado la parte actora, al no haber acreditado que para la fecha que se demandó adeudaran las demandadas tres rentas de las estipuladas en el Contrato basal y como lo exige el artículo 561 del Código Procesal Civil vigente del Estado, por tanto, no se entra al estudio

de la acción ejercitada, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, consecuentemente se da por terminada la providencia de lanzamiento que se decretó mediante proveído de fecha veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho y que se llevó a cabo en diligencias de fecha quince de enero del año en curso.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **"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 tomando en cuenta que la parte actora resulta perdedora, se le condena a cubrir a las demandadas los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran 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 reformado, 223 al 229, 563, 567 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara improcedente el Procedimiento Especial de Desahucio en que ha accionado la parte actora.

SEGUNDO.- En consecuencia a lo anterior, no se entra al estudio de la acción ejercita, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.

TERCERO.- Se da por terminada la providencia de lanzamiento decretada en autos.

CUARTO.- Se condena a la parte actora a cubrir a las demandadas los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1°, 70, fracción xxxv, 73, 116 de la ley general de transparencia y acceso a la información pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción xxxvi, 58 y 70, inciso b, fracción i de la ley de transparencia y acceso a la información pública del estado de aguascalientes y sus municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los

datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SENTO - Notifíquese y cúmplase.-

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

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **tres de diciembre de dos mil diecinueve**. Conste.

L'APM/Shr*