

Aguascalientes, Aguascalientes, siete de marzo de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/\*\*\*\* 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 del contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve 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 al demandar por la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de 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 tres o más mensualidades.

**IV.** El actor \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A. Para que demuestre en el momento de requerimiento que se le haga a la parte demandada, estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, cuya cantidad asciende a \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 MN), que corresponden a las rentas vencidas y no pagadas desde el mes de enero del año dos mil nueve al veintiuno de agosto de este año dos mil dieciséis del bien inmueble arrendado el cual se ubica en \*\*\*\* de esta Ciudad; B. La cantidad de \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*CUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de intereses moratorios desde el mes de enero de dos mil nueve, considerando el numeral X (diez romano) del capítulo de las BASES del contrato de arrendamiento, debido a que las partes convinieron el pago de 2% (dos por ciento mensual) por cada recibo vencido. La forma de cuantificar esta cantidad es la siguiente: Del mes de enero de dos mil nueve al mes de agosto de dos mil dieciséis han transcurrido \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) multiplicados por \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 MN) nos resulta una cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 MN) de interés moratorio únicamente del recibo vencido correspondiente al mes de Enero de dos mil nueve, a la del mes de febrero del año dos mil nueve se le resta \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100MN) a la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100) y al resultado de esta cantidad se le resta nuevamente \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100), y así sucesivamente, y una vez que se han calculado los intereses moratorios por cada mes vencido y no***

pagado, se suman todas y cada una de las cantidades; **C.** Se le demanda la **DESOCUPACIÓN** del bien inmueble arrendado el ubicado en \*\*\*\*\*; **D.** Que acredite estar al corriente en el pago de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, y todos y cada uno de los servicios contratados, hasta la desocupación del inmueble, y en caso de no acreditar haber realizado el pago, se le condene al pago del adeudo correspondiente; **E.** El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”. Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en relación con el 229 fracción I y 2323 del Código sustantivo de la materia.

La demandada \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** Excepción de Falta de Acción y de Derecho; **2.** Falta de Acción y de Derecho; **3.** Prescripción; y **4.** Las que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

**V.** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas, en observancia a tal precepto, las partes exponen en su escrito de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, y para acreditarlos como lo establece el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** 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, 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 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 **CONFESIONAL EXPRESA**, que hizo consistir en la verida por la parte demandada en la diligencia de fecha veintidós de septiembre de dos mil dieciséis en la que al momento de ser requerida para que justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas del inmueble que se dio en arrendamiento, manifestó: "*no cuento con recibos, luego lo checo*", confesión a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; mas con la anterior únicamente se acredita que la parte demandada confesó no contar con recibos, no así los diversos hechos que refiere la parte actora, pues la confesión expresa es aquella que se vierte en forma clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso, que la confesión solo producir efecto en lo que perjudica al que la hace, pero si la confesión es la única prueba contra el absolvente, debe tomarse íntegramente, es decir, se refiere claramente al hecho que confiesa y no referencias o inducciones que se produzcan con la misma.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el que hace constar que se encuentra registrado en la dependencia a la que forma parte, en el número quince, libro ciento cincuenta y cuatro, de la Sección Cuarta, del municipio de Aguascalientes,

relativa al Instrumento Notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, del Protocolo de la notaría Pública número seis de las del Estado, el cual obra de la foja seis a la diecisiete de los autos; documental que fue objetada por la parte demandada, mediante el escrito que obra a foja sesenta y nueve de los autos, más de su análisis se desprende que los objeta en términos de lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pero no realiza manifestación alguna respecto a dicha objeción, de ahí que la misma se considera inatendible, más atendiendo a que la documental en comento no es legible, a la misma no se le concede valor alguno, en términos de lo que se refieren los artículos 51, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos los cuales establecen el primero de ellos que los documentos ilegibles no serán admitidos y los dos últimos artículos establecen que las pruebas ofertadas y desahogadas con infracción de la ley carecen de valor, de ahí que a la documental en comento no se le conceda valor alguno.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la fe de hechos que se inserta en el instrumento notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, del Protocolo de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, la cual consta a foja veinte de autos; respecto a la cual la parte demandada la objeta atendiendo a lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que hubiere hecho señalamiento alguno respecto a dicha objeción, de ahí que lo manifestado se considera parcialmente atendible, pues la documental en comento se valora en términos del precepto legal indicado; así pues la documental en comento tiene pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del código adjetivo de la materia, con la cual se acredita que ante dicho fedatario, en compañía del

actor \*\*\*\*\*, se entrevistaron con \*\*\*\*\*, quien se identificó plenamente ante dicho servidor, que su solicitante hoy actor, procedió a darle notificación de la terminación del contrato de arrendamiento, del local comercial ubicado en la \*\*\*\*\*, que quien se ostentó como \*\*\*\*\* se dio por notificada y que lo iba a consultar con otras personas, con lo que se dio por concluida dicha fe de hechos.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato privado de arrendamiento de fecha veintiuno de junio de dos mil ocho, que obra a fojas dieciocho y diecinueve de los autos; la que fue objetada por la parte demandada, señalando que dicho documento no contiene la voluntad de su parte, objeción que se considera fundada y por ende procedente, pues señala como causa de la objeción el no haber firmado dicho contrato, lo que quedó acreditado con el desahogo de la prueba pericial en grafoscopia, de ahí que la documental en comento no se le conceda valor probatorio, en terminos de lo que establecen los artículos 283, 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se probó en autos, que no fue realizado por la parte demandada, al no haber manifestado su consentimiento en el mismo a través de plasmar su firma en dicho documento; que si bien la parte actora igualmente ofertó la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\*, la que se desahogó en diligencia de fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, la misma nada favorece a su ofertante, pues de su análisis se advierte que la parte cuya autoría se atribuía, señaló que no reconoce la documental que le fue puesta a la vista, ni tampoco ninguna de las firmas que obran en el mismo.

La **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, la que resulta desfavorable a la parte oferente, esencialmente la humana que deriva de los artículos

1673 y 2269 del Código Civil del Estado, el cual establece los requisitos a cumplirse para que exista un contrato de arrendamiento y de no demostrarse los mismos no se acreditará la existencia del mismo, por lo que, si en autos no se probó que las partes hubieren celebrado contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en avenida \*\*\*\*\*, genera presunción grave de que es por no haberse celebrado el mismo, prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que resultan desfavorables a la parte oferente, dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

**Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, la que se desahogó en diligencia de fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue realizada en juicio por persona capaz para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción o violencia, respecto de hechos propios y concernientes con el negocio, de la que se desprende que el actor confesó que *permitió que la demandada estuviera en el domicilio que reclama como suyo a partir del año dos mil seis; que se presentó con la demandada hasta el día del requerimiento realizado por el Juzgado del pago de rentas de fecha veintidós de septiembre de dos mil*

dieciséis, pues la copropietaria de nombre \*\*\*\*\* fue la que asistió antes de ese tiempo.

Ahora bien, respecto a las posiciones marcadas con los números uno, dos y tres del pliego de posiciones, no pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente fueron calificadas de legales y conexas por el absolvente, más de su análisis se desprende que las mismas no se encuentran redactadas cumpliendo lo que establece el artículo 251 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no se refieren a hechos propios del absolvente, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Epoca, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la cual fue recibida en diligencia de fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, a la que no se le concede valor probatorio alguno, al tenor de los artículos 335,

336 y 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien dichos testigos son coincidentes en señalar que conocen a la demandada y que son vecinos del local que tiene esta en la calle \*\*\*\*\*, que tiene un negocio de acrílico en dicho lugar, que tiene muchos años en dicho lugar y que no ha sido molestada respecto a su posesión, que saben que es de ella, porque tiene mucho tiempo ahí, lo anterior no se refiere a los hechos controvertidos respecto al presente asunto, pues a la parte demandada se le reclama la desocupación del inmueble señalado, así como el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, respecto a lo cual no manifiestan conocer el acto por el cual comenzó a tener la posesión de dicho inmueble la demandada o su padre, de ahí que no se les pueda conceder valor alguno.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en el original de la Licencia anual de establecimiento del año mil novecientos ochenta y tres, expedida a nombre de \*\*\*\*\*, que consta a foja veintiocho de autos; así como el original de cédula de registro para causantes habituales número \*\*\*\*\* de fecha dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y dos, que consta a foja veintinueve de autos; las cuales tienen pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentales emitidas por servidor público en ejercicio de sus funciones, las cuales se encuentran redactadas en papelería oficial; documentales con las cuales únicamente se acredita que el domicilio ubicado en \*\*\*\*\* se refiere a un negocio de trabajos de plástico acrílico, en los años de mil novecientos ochenta y dos y mil novecientos ochenta y tres.

La **PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA**, la cual según audiencias de fechas cinco de mayo y veinticuatro de noviembre, ambas de dos mil

diecisiete, se tuvo por desahogada con el dictamen de un solo perito por las razones indicadas en dichas audiencias y que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo tanto, se tuvo por desahogada con el solo dictamen rendido por la perito designada por la parte demandada, \*\*\*\*\*, y que obra de la foja ciento dieciséis a ciento veintisiete de autos, mismo que es valorado conforme a los artículos 300 y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y del análisis del dictamen pericial antes referido, se advierte que dicha experta analizó el documento basal original dubitado exhibido en autos por el actor \*\*\*\*\*, además analizó la muestra de escritura tomada ante esta autoridad a la demandada \*\*\*\*\*, así como la que obra en la credencial de elector exhibida por la parte demandada, estas dos últimas como firmas indubitadas para dicha prueba y hecho lo anterior concluyó que una vez estudiadas y analizadas las firmas señaladas, es decir, las firmas indubitadas, puede determinar que la firma que calza el contrato de arrendamiento que se atribuye a la señora \*\*\*\*\*, no proviene del puño y letra de la expresada persona, que la firma que obra en el contrato de arrendamiento, corresponde por su ejecución a un diferente origen gráfico al de la firma indubitable ofrecida para cotejo; y que la firma que aparece en el contrato de arrendamiento atribuida a \*\*\*\*\*, proviene por su ejecución de diferente origen gráfico al de la firma indubitable ofrecida para el cotejo; que la firma que aparece en el contrato de arrendamiento, es falsa y corresponde a una mecánica de falsificación por imitación servil. En razón a lo anterior y tomando además en consideración que en el desarrollo de su peritaje la perito indicó las razones por las cuales concluye lo antes indicado, además de que de manera gráfica ilustró a esta autoridad en cuanto al

proceso de su dictamen, por ello, esta autoridad encuentra sustentadas sus conclusiones y da elementos a la misma para crear convicción al juzgador en cuanto a sus conclusiones y en consecuencia de ello es que se le otorga pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable al caso el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito con número de tesis I.3o.C. J/33, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XX, julio de dos mil cuatro, de la materia civil, Novena Época, con número de registro 181056, que a la letra establece:

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

**VI.** Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora no ha acreditado los elementos constitutivos de su acción y que la parte demandada ha acreditado en parte sus excepciones atendiendo a los siguientes razonamientos lógicos jurídicos y disposiciones legales.

La parte demandada invoca como excepción de su parte, que la actora carece de acción y de derecho para promover demanda en su contra, ya que no guarda ninguna relación con el actor, menos aún en calidad de arrendatario; excepción que se considera **fundada** y **procedente**, pues la parte actora no ha acreditado los elementos de la acción que reclama, al no probar la existencia de un contrato de arrendamiento que jurídicamente ligue a las partes de esta causa, en términos de lo que establece el artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que la parte actora debe acreditar los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a lo siguiente.

El Capítulo I, del título Primero, de la Primera Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente del Estado, establece como fuente de obligaciones a los contratos, estableciendo lo siguiente:

**"Artículo 1673.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

**Artículo 1674.** Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

**Artículo 1675.** Para la existencia del

contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

**Artículo 1676.** El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o causa sean ilícitos;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

**Artículo 1677.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso y a la ley.

**Artículo 1678.** La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

Artículos de los cuales se desprende, que el contrato es aquel acuerdo de voluntades que producen o transfieren las obligaciones y derechos, que para que se pueda tener la existencia de este se requiere el consentimiento y el objeto que puede ser materia del contrato, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que dan revestir una forma establecida por la ley, que desde que se perfeccionan se obligan los contratantes no solo al cumplimiento sino también a las consecuencias del mismo, que la validez y el cumplimiento de aquéllos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Por su parte, el artículo 1684 del código sustantivo de la materia, establece que el consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones, pudiendo ser expreso o tácito, es decir, al estampar su firma en dicho contrato, o bien realizar manifestación de su voluntad por cualquier

otra forma.

Ahora bien, en la presente causa se ha acreditado que la parte demandada \*\*\*\*\*no celebró el contrato basal exhibido por la parte actora, pues la firma que se le atribuye a la misma no corresponde a su puño y letra.

Así pues, con los diversos medios de prueba ofrecidos por la parte actora no se acredita que entre las partes exista un contrato de arrendamiento que ligue a las partes, que si bien, se comprobó que la demandada \*\*\*\*\*tiene la posesión del inmueble ubicado en avenida Adolfo López Mateos, número de cientos veintiséis de la Zona Centro de esta Ciudad, no se desprende de autos el origen de dicha posesión.

Sin que resulte necesario el análisis de las diversas excepciones opuestas por la demandada \*\*\*\*\*, toda vez que no se acreditó la acción instada, lo anterior de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

**"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y

entrega del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, pues no se acreditó que respecto al mismo las partes hubieren celebrado contrato de arrendamiento alguno, que por tanto, no se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del ordenamiento legal supra indicado, por lo que se **absuelve** a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por 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 acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a lo anterior y a la circunstancia de que el actor \*\*\*\*\* resultó perdidoso en la presente causa, se le condena a pagar 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 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 no probó su acción.

**SEGUNDO.** Que la demandada \*\*\*\*\* justificó su excepción de falta de acción y de derecho.

**TERCERO.** En consecuencia de lo anterior, se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

**CUARTO.** Se condena al actor \*\*\*\*\* a cubrir a su contraria los gastos y costas del

juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 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 contrará 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.

**SEXTO.** 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 **licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO,** que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho. Conste.

**L' SPDL/Miriam\***