

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de mayo 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 \*\*\*\*\*, 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 por 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 \*\*\*\*\* demandó por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A. La desocupación inmediata del inmueble por parte de la C. \*\*\*\*\*; y entrega íntegra de la finca con todos sus accesorios e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo, así como los bienes muebles y utensilios inventariados en el contrato de arrendamiento por no ser de su propiedad, ubicada dicha finca en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, en Aguascalientes, Ags; B. Por el pago de la renta mensual del inmueble por la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, sumando un total a la fecha de presentación de la demanda inicial de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos 00/100 Moneda Nacional), misma cantidad que se obtiene de OCHO MESES, de rentas vencidas desde el 01 (uno) de Abril de 2018 (dos mil dieciocho); C. Por***

el pago de rentas acumuladas hasta la desocupación del inmueble a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una, aumentando conforme al incremento del salario mínimo general vigente, hasta la total desocupación y entrega del inmueble; **D.** Al pago de posibles deterioros de los bienes muebles e inmuebles al momento de la desocupación y entrega del mismo; **E.** Al pago de la penalización estipulada en el contrato de arrendamiento por mora de cada una de las rentas vencidas, equivalente a **\$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mensuales, de cada mes vencido, más lo que se acumule hasta el momento de desocupación y entrega del inmueble; **F.** Que por sentencia firme se condene al demandado al pago de gastos y costas así como de los honorarios que la tramitación del presente juicio origine hasta su conclusión, en virtud de haber dado motivo para que se le demande y requiera judicialmente.” 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 vigente en la Entidad.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencia: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, e impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el

proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.”.

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta de fecha veintidós de enero del año en curso y vista a fojas veintidós de esta causa, desprendiéndose de la misma que la demandada \*\*\*\*\* fue emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora efectuó una vez que el Ministro Ejecutor se cercioró de ser el domicilio de aquella, por así habérselo informado la propia demandada quien se identificó con su credencial de elector con fotografía y a la cual procedió a emplazar de manera personal y directa, además dejándole Cedula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó la diligencia, se le entregaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para contestar la demanda y negándose a firmar el acta por sugerencia del hermano de la demandada; de todo lo anterior, se desprende que al emplazar a la demandada se dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, de donde resulta que el

emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así la demandada no dio contestación a la 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 la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, la cual no se desahogo por causa imputable a la oferente según se desprende del act. de audiencia de fecha diez de los corrientes y vista a fojas treinta y cuatro de este asunto.

Otros elementos de prueba considerar por parte del actor, lo constituyen los que acompañó a la demanda y que aún no se han valorado, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988.*

*Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155.*

*Jurisprudencia (Civil).*”. Siendo los siguientes:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al Contrato de arrendamiento como fundatorio de su acción adjunto a su demanda y visto de la foja siete a la diez de este asunto, que si bien proviene de las partes y al no haberse objetado se tiene a las mismas por reconociendo su contenido, no obstante esto solo arroja indicios de prueba sobre el acto jurídico que se consigna en el mismo, de acuerdo a lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido no se encuentra relacionado con otros medios de prueba y además se trata de un documento que no contiene fecha cierta, consecuentemente no queda debidamente probado que las partes celebraran el Contrato de Arrendamiento base de la acción.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se refiere a la carta poder que obra a fojas once de esta causa y respecto a la misma se observa lo prevista por el artículo 2427 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece que el mandato se puede entregar en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y dos testigos ante notario, jueces o autoridades administrativas correspondientes, cuando el interés del negocio para el que se confiere sea de tres mil pesos o exceda de esa cantidad, siendo el caso de que el negocio excede de esa cantidad y no obstante esto no se ratificaron las firmas del poderdante ni de los testigos ante esta Autoridad, por lo que en razón de esto, es ineficaz la carta poder

mencionada, aunado a que el Licenciado \*\*\*\*\* jamás se ostentó en la causa con el carácter de Apoderado de \*\*\*\*\*.

La **DOCUMENTAL** relativa a las copias fotostáticas simples que obran de la foja doce a la quince de este asunto, a las que no se les otorga ningún valor en observancia a lo que dispone el artículo 351 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 el actor no acredita que le asista derecho alguno para demandar a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las prestaciones que señala en el proemio de su escrito inicial de demanda, al no acreditar los requisitos para el ejercicio de toda acción exige el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que no demostró de manera fehaciente la existencia del Contrato de Arrendamiento que dice haber celebrado con la demandada el quince de febrero de dos mil dieciocho, pues la única prueba que ofreció en torno a ello fue la DOCUMENTAL PRIVADA en que se consigna dicho acto jurídico, la cual solo arroja indicios de prueba por cuanto a su celebración y contando únicamente con esto, no sería jurídico tener por demostrada la existencia del Contrato de Arrendamiento basal por no acreditarse los requisitos que para ello exigen los artículos 1675 y 2269 del Código Civil vigente del Estado. En consecuencia de lo anterior, no procede la acción de lanzamiento que hace valer el actor en contra de \*\*\*\*\* , por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado y se le absuelve de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en apego a lo previsto por el artículo 82 del Señalado Ordenamiento legal, dejando sin efecto la prevención que se le hizo a la demandada en la diligencia de fecha veintidós de enero del año en curso respecto a la desocupación del inmueble objeto de esta causa.

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 la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y que por tanto no erogo gasto alguno, no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas del presente juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 33, 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 en ella este no probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, no procede lanzar a la demandada del inmueble a que se refiere la presente causa y se le absuelve de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, levantándose la prevención que se le hizo en diligencia de fecha veintidós de enero del año en curso para que desocupara el inmueble.

**CUARTO.-** No procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio.

**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 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.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente.

**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 JUNA GARCÍA,** que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **treinta de mayo de dos mil diecinueve.**

Conste.

**L'APM/Shr\***