

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **doce de marzo de dos mil veintiuno.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0116/2016** que en la vía **Especial de Desahucio** promovió *** por su propio derecho e *** en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***, actualmente representada por ***, en contra de ***, y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- 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 todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberá verificarse de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código Adjetivo Civil, el cual establece que en las acciones derivadas de contratos de arrendamiento, será Juez competente el de la ubicación del inmueble, siendo que en la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado en esta ciudad, de donde se deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía especial de desahucio resulta procedente, por encontrarse sujeta a los procedimientos especiales previstos en el capítulo décimo primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV- *** por su propio derecho e *** en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***, actualmente representada por ***, demandaron a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- Para que por mandamiento judicial, se ordene requerir al arrendatario ***, para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas insolutas que se le reclaman a partir del mes de enero de dos mil nueve al mes de diciembre de dos mil trece y del mes de abril de dos mil quince a la fecha de presentación de la demanda y con relación a la segunda de las suscritas del mes de mayo de dos mil diez a la fecha de presentación de esta demanda.

b).- Para que (sic, el caso de que el arrendatario no justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, se le prevenga para que dentro del término de noventa días contados a partir del día siguiente en que quede legalmente notificado, proceda a desocupar el inmueble arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa.

c).- Igualmente, para que se le condene judicialmente al pago de la cantidad de \$665,000.00 (Seiscientos Sesenta y Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas a la suscrita ***, por la parte demandada a partir del mes de enero de dos mil nueve al mes de diciembre de dos mil trece y del mes de abril de dos mil quince a la fecha de presentación de la demanda, así como las que se vayan venciendo hasta la total desocupación material del inmueble a razón de \$9,500.00 (Nueve Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.), mensuales.

De igual forma, para que se le condene judicialmente al pago de la cantidad de \$328,000.00 (Trescientos Veintiocho Mil 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas a la suscrita ***, por la parte demandada a partir del mes de mayo de dos mil diez a la fecha de presentación de

esta demanda, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación material del inmueble a razón de \$9,000.00 (Nueve Mil Pesos 00/100 M.N.) mensuales.

e).- Para que el arrendatario justifique estar al corriente de los servicios de agua potable, luz, televisión por cable, servicio telefónico, y en caso de no realizarlo y existir algún adeudo se le condene a entregar al corriente de todos y cada uno de los servicios en cuestión.

f).- Para que se condene al pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio".

Por su parte el demandado ***, mediante escrito presentado el doce de septiembre de dos mil dieciséis -fojas sesenta y cinco a la ciento cincuenta y ocho-, dio contestación a la demanda incoada en su contra.

Se hace constar, que lo señalado por las partes en la demanda y su contestación, se tienen por reproducido en este espacio en obvio de repetición dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado la de sus excepciones, ello de conformidad con el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilita a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia

de merito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado ***, opuso la excepción de **improcedencia de la vía**, que hace consistir en que las actoras reconocen que el objeto del contrato de arrendamiento respecto del cual demandan el desahucio es un establecimiento mercantil, conocido como "***", de lo que se desprende que al rentar y explotar esa negociación mercantil tiene el carácter de comerciante en términos del artículo 3° del Código de Comercio.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**.

Lo anterior ha sido considerado así, porque de conformidad con el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tiene por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio, y si de conformidad con el artículo 75 de dicho código el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, resulta inconcuso, que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmueble, como lo es en el caso del juicio especial de desahucio, en relación a un contrato verbal de arrendamiento.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Época: Octava Época, Número de Registro: 215283, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Agosto de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 350, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO DE.- El contrato a virtud del cual una sociedad mercantil recibe en locación un inmueble, con el fin de poder llevar a cabo en él su actividad lucrativa, no es un acto de comercio. En efecto, el artículo 75, fracción I, del Código de Comercio no comprende como actos de esa índole

los arrendamientos de bienes raíces, pues sólo reputa como tales los alquileres efectuados con propósito de especulación comercial, respecto de mantenimientos, de artículos, de muebles o mercaderías; en tanto que la fracción II del citado precepto, que se refiere a inmuebles, únicamente señala como actos mercantiles las compras y ventas de esta clase de bienes, cuando se hagan con ánimo de especulación comercial, pero no incluye los arrendamientos. No puede argumentarse en contra lo que establecen las fracciones XX, XXI y XXIV del repetido precepto legal, por una parte, porque aun cuando es cierto que, en principio, se presumen mercantiles las operaciones que celebran los comerciantes, expresamente se exceptúan los casos en que se derivan de una causa extraña al comercio o sean de naturaleza esencialmente civil, como el contrato de arrendamiento que, conforme al numeral 2316 del Código Civil del Estado de Jalisco, puede referirse a fincas destinadas a habitación, al comercio o al ejercicio de una industria o a la agricultura; y por otra parte, en virtud de que el arrendamiento de inmuebles solamente puede considerarse como acto de comercio, si en él concurren las características comunes a todo acto mercantil, como lo es, entre otras, que el acto se realice con propósito de especulación mercantil (como sucede, por ejemplo, cuando el inmueble se utiliza para estacionamiento público, para salón de baile, para subarrendarlo, etcétera), lo que no ocurre con el arrendamiento de un inmueble destinado al uso de una empresa y cuya especulación de ninguna manera forma parte de su objeto social.

Tesis Aislada, de la Época: Quinta Época, Número de Registro: 344142, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CIII, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 754, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO DE.- No sólo el Código Civil, al regular la hipótesis del arrendamiento de locales destinados al comercio, establece de manera expresa el carácter civil del contrato, pues ese carácter también se desprende de la fracción I, del artículo 75, del Código de Comercio, que reputa mercantiles únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sin comprender el arrendamiento de inmuebles; y la fracción II del mismo artículo, que se refiere a inmuebles, sólo menciona las compras y ventas de ésta clase de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación mercantil, sin incluir los arrendamientos de fincas o bienes raíces. por tanto, al no haber sido calificados estos últimos actos como de comercio, por la Ley Mercantil, se evidencia el propósito del

legislador sobre este particular. no puede argumentarse en contra de lo expuesto, aduciendo el texto de las fracciones XX y XXI del artículo 75 citado, pues aunque es cierto que en principio se presumen mercantiles las operaciones entre comerciantes, expresamente se exceptúan los casos en que derivan de una causa extraña al comercio, o sean de naturaleza esencialmente civil".

Jurisprudencia número 1a./J.63/98 emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en materia Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Diciembre de 1998, página: 310, registro 194955, cuyo rubro y texto es el siguiente:

"VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. Si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio, y si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles."

Jurisprudencia, Época Octava, Número de Registro digital: 215195, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Tesis: XVI.1o. J/1. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Número 68, Agosto de 1993, página: 89, cuyo epígrafe y texto es el subsecuente:

"VIA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, EN CASO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES ENTRE COMERCIANTES.- El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles no es de naturaleza mercantil, aun cuando una de las partes o ambas que en él intervengan sean comerciantes, pues no encuadra en ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 75 del Código de Comercio, ya que éste reputa entre otros, como actos de comercio, únicamente los alquileres vertidos con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercancías y al referirse a los bienes inmuebles sólo menciona las compras y ventas de este tipo de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación comercial, pero no incluye los arrendamientos de bienes raíces".

En mérito de lo anterior, deviene infundada la excepción de improcedencia de la vía, intentada por la parte

actor, por lo que procederá el suscrito a analizar la acción intentada en que se sustentan las pretensiones.

VI.- Enseguida se procede al estudio de la acción de desahucio deducida por *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por ***, misma que a criterio de esta autoridad se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Los artículos que tienen relación con la figura del desahucio disponen:

“Artículo 561.- *La demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.”*

“Artículo 562.- *Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de noventa días proceda a desocuparla, apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.”*

“Artículo 563.- *Si en el acto de la diligencia el arrendatario hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con el recibo correspondiente que las tiene pagadas, se asentará razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso y se suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez. En el primer caso, éste mandará entregar el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el procedimiento sin condenación en costas; en el segundo caso o cuando al contestar la demanda se presenten los justificantes del pago, se mandará dar vista de ellos al actor, para que, dentro del término de tres días manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, se dará por concluido el negocio sin condenación en costas y, en caso contrario, continuará el procedimiento por los demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan. ”*

“Artículo 564.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas”.

“Artículo 565.- Los beneficios de los plazos que este Capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables”.

“Artículo 566.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los artículos 2302, 2305, y 2316 concede al inquilino para no pagar la renta y la audiencia de juicio de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento”.

“Artículo 567.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma sentencia dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 572. Pero tratándose de fincas para habitación y el inquilino o alguno de sus familiares, por causa de enfermedad grave, estuvieren físicamente imposibilitados para desocupar en el término de noventa días, o aquél carezca de trabajo, accidental e involuntariamente, el juez podrá aumentar prudentemente dicho plazo hasta ciento veinte días. En estos dos casos, dentro del término concedido al inquilino para desocupar, deberá justificar las condiciones que se requieren para la prórroga del plazo”.

De lo transcrito con antelación, se obtiene que la vía especial de desahucio, debe fundarse en la omisión de pago de tres pensiones rentísticas y desde luego aportarse el contrato de arrendamiento por escrito, de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

En ese sentido, existe en autos la **documental pública**, consistente en la diligencia practicada el dieciocho de julio de dos mil dieciséis –*fojas cincuenta y cinco y cincuenta y seis*-, con valor probatorio en términos de lo

dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal Civil, mediante la cual se desahogó la información testimonial ofertada por la parte actora y consistente en el dicho de *** y ***, mediante la cual se acreditó la celebración del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre las partes del presente negocio, así como los términos y condiciones del mismo, y atendiendo a dicha circunstancia mediante proveído del diecisiete de agosto de dos mil dieciséis *-fojas cincuenta y siete a cincuenta y nueve-*, se admitió la demanda generadora del presente negocio.

Así mismo, existe la **Confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el primero de diciembre de dos mil veinte *-fojas mil setecientos cuarenta y nueve a mil setecientos cincuenta y dos-* al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-fojas mil quinientos treinta a la mil quinientos treinta y dos-*, valorada en términos de lo dispuesto por el numeral 337 del Código Procesal Civil, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio y concerniente al negocio, advirtiéndose de la misma que el absolvente manifestó que **sí es cierto** a lo siguiente:

- Que ocupa el inmueble ubicado en ***, donde se ubica el denominado ***;
- Señalo en su contestación de demanda, la aceptación del contrato de arrendamiento verbal celebrado con *** y ***;
- El contrato verbal celebrado con *** y ***, fue realizado con opción a compra;
- Que ocupa el inmueble que se ubica en ***, denominado ***, en carácter de arrendatario de *** y *** desde el año dos mil nueve;
- Manifestó ante el Juzgado Primero de lo Familiar, dentro del expediente *** y en especial dentro de los incidentes de pago de frutos promovidos por el albacea de dicha sucesión ***, que celebró contrato verbal de arrendamiento con *** y ***, respecto del inmueble objeto de este juicio denominado "****";
- Se encuentra en posesión del mencionado inmueble desde el año dos mil nueve, por un contrato verbal de arrendamiento que celebró con *** y ***; y,

➤ Se niega a hacer la entrega voluntaria del inmueble donde se encuentra el denominado "****", agrega que si se niega.

-Posiciones primera, segunda, tercera, quinta, sexta, vigésima cuarta, y, vigésima tercera-

Obra la **confesional expresa A**, consistente en la realizada por la parte demanda en el escrito de contestación de demanda, específicamente, en la hoja seis, párrafo seis, valorada de conformidad con el numeral 338 del mencionado ordenamiento legal, obteniendo de la misma que el demandado reconoció la celebración del contrato de arrendamiento con las actoras.

Existe la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente *** del Juzgado Primero de lo Familiar del Estado relativo al Incidente No Especificado para el Pago de Frutos (incidente 12), que constan a fojas de la novecientos cincuenta a la mil diecinueve del sumario, con valor probatorio en términos del artículo 341 del Código Procesal Civil, advirtiendo que el ahora demandado ***, ante dicha autoridad al dar contestación a la demanda incidentista y de manera específica al hecho tres, manifestó lo siguiente: *"...el suscrito no eroga ni cubre frutos del inmueble sino paga una pensión rentística por el inmueble, toda vez que el mismo desde el año 2010 fecha que el suscrito toma posesión del inmueble, celebró contrato verbal de arrendamiento con la LEGATARIA la C. *** por una cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos) y posteriormente en fecha de 2014 el mismo contrato se extendió a pagar otros \$5,000.00 (cinco mil pesos) a la otra LEGATARIA la C. *** sumando la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos mensuales) y finalmente meses más tarde las mismas arrendatarias sin previo aviso me subieron la quantía rentística la cual finalizado en \$9,000 para cada una dando un total de \$18,000.00 (dieciocho mil pesos mensuales)...".*

Además de lo anterior, se advierte lo subsecuente:

- El testamento público abierto otorgado por ***, mediante el cual en la cláusula primera, número 1, la

testadora determinó conceder el cincuenta por ciento que le corresponde del ***, ubicado en la ***, lo legó a sus hijas *** y ***, de apellidos ***, nombrando como albacea y ejecutora testamentaria a *** y como albacea sustituta a ***.

- Que dentro del inventario y avalúo formulado por ***, dentro de dicho expediente, fue incluido en el punto VII, inciso d), fue incluido el inmueble ubicado en ***, con una superficie de ochenta y siete metros cincuenta centímetros y con las colindancias que se describen en el mismo, esto acorde al certificado de propiedad, así como las escrituras, además de que mediante auto del veinticinco de julio de dos mil catorce, fueron aprobadas las operaciones de inventario y avalúo.

- Existe un escrito suscrito por ***, mediante el cual ofrece diversas pruebas, entre ellas algunos recibos relativos al inmueble ubicado en la calle *** números *** y ***.

- De la audiencia celebrada el seis de julio de dos mil dieciséis, se advierte que el ahora demandado negó todas y cada de las posiciones que le fueron formuladas, sin embargo, en la etapa de alegatos, solicitó que se le reconocieron los recibos que se pago la renta de las dos fincas ubicadas en *** *** y ***.

- Obra la sentencia interlocutoria del incidente no especificado para el pago de frutos generados por el ***, promovido por ***, en contra de ***, *** e *** de apellidos ***, el cual se declaró improcedente, esto debido a la existencia de un contrato de arrendamiento, además de dicha resolución la autoridad determinó que no le correspondía exigir el pago de la renta respecto del ***, bajo el argumento de que con la disposición testamentaria a bienes de *** y con las copias fotostáticas relativos al juicio sucesorio testamentario a bienes de ***, que se llevó a cabo dentro de los autos del expediente número ***, del índice del Juzgado Cuarto Familiar se acreditó que la cónyuge del autor de esa sucesión

dispuso por testamento de los bienes que eran de su propiedad, en particular del cincuenta por ciento que le corresponde del *** ubicado en la calle *** número ***, por lo cual, los frutos que se reclamaron corresponden a la renta del lugar donde se encuentra asentado dicho negocio, esto es el ubicado en la calle *** *** y la finca número *** de la misma arteria, cuya parte proporcional no forma parte de esa sucesión, sino de la masa hereditaria de la sucesión a bienes de ***, por lo tanto resultaba improcedente el reclamo de pago de frutos, esto debido a que aún no se encontraba determinado a cuánto ascendía la parte proporcional del inmueble donde se encuentra constituido dicho hotel, pese a la disposición testamentaria otorgada por el de cujus, pues de la sección segunda se advirtió que ***, por escrito visible a foja mil seiscientos setenta y nueve amplió las operaciones de inventario y avalúo y listó entre otras cosas, las cuatro sextas partes del inmueble ***, en cuya finca se encuentra ubicado el ***, empero, ***, interpuso incidente de oposición a la ampliación de las operaciones de inventario y avalúo el cual fue admitido por auto de nueve de septiembre de dos mil quince, el cual se había omitido resolver al momento de dicha resolución *-véase foja mil diecisiete frente y vuelta-*.

Consta la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente *** del Juzgado Primero de lo Familiar del Estado relativo a la Sección Segunda tomo IV visibles a fojas de la novecientos cuarenta a la novecientos cuarenta y nueve del sumario, con valor probatorio de conformidad con el dispositivo legal 341 del multicitado ordenamiento legal, de las cuales se advierte que el ahora demandado ***, al dar contestación al incidente de ampliación de inventario presentado por ***, y de manera específica al hecho tres, y, último párrafo del cuatro, manifestó:

*"3.- En relación al hecho que se refiere, No es verdad que *** *** omitiera respetar la voluntad del ahora de cujus, toda vez que el no realizó el inventario correspondiente sino*

que fueron las propias Albaceas las que Omitieron mencionarlo ya que no les interesó porque el hotel no se encontraba en las condiciones que a la fecha se encuentra, sino que fue hasta el 2009 cuando a través de un Contrato de Arrendamiento entre los legatarios *** y *** esta última también copropietaria puso en disposición del mismo y al suscrito; y si bien es cierto *** ***, *** y *** las que dicen ser herederas, intentaron constantemente agregar al inventario el mismo predio en fechas posteriores, en autos no se ha acordado favorable la petición toda vez que ** era copropietario de dicho inmueble, y el *** no ha sido subdividido sin tener certeza de que parte le corresponde a cada copropietario".

"4.- ...En relación al último párrafo es cierto que me encuentro en posesión del inmueble respectivo, esta derivada de un contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la C. *** ***, ello desde el año 2009".

Existen las **documentales en va de informe**, valoradas en términos de lo dispuesto por el numeral 341 del Código Procesal Civil, consistentes en los que deberán rendir respecto de los puntos señalados en los escritos de ofrecimiento de pruebas, las siguientes dependencias:

a).- Juez Primero de lo Familiar del Estado respecto del expediente ***, el cual obra en fojas de la mil doscientos nueve a la mil doscientos sesenta y tres, obteniendo lo subsecuente:

- Que dentro de dicho expediente se tramitó incidente identificado con el número 12;
- El actor reclamó la entrega de los autos generados con respecto al *** y el inventario aprobado, al albacea para que se puedan administrar por ésta;
- El incidente fue promovido por el licenciado *** en su carácter de apoderado de la albacea en contra de ***, *** e *** (por sí y en su carácter de albacea de ***);
- Se declaró improcedente el incidente propuesto;

➤ A la fecha de rendir el informe *-dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete-*, no ha sido aprobado inventario y avalúo en el que se determine que los inmuebles ubicados en la calle *** números *** y ***, de *** ***, de ésta ciudad o el denominado *** forma parte de la sucesión;

➤ Que no se encuentra acreditado que el cien por ciento del inmueble ubicado en calle *** número ***, de *** ***, de ésta ciudad, conocido como el ***, pertenezca al autor de la sucesión ***;

➤ Existen constancias de quienes resulten copropietarios o dueños del inmueble ubicado en calle *** número ***, de ésta ciudad o del denominado ***;

➤ ***, *** ***, *** y *** de apellidos ***, solicitaron la entrega de la nuda propiedad del lote de terreno y finca construida en la calle *** número ***;

➤ Que no ha sido entregado el inmueble ubicado en calle *** número *** y/o *** o del denominado ***, al no haber sido aprobado en las operaciones de inventario y avalúo;

➤ No existe aprobación del cien por ciento de la propiedad a favor de ***, respecto del inmueble ubicado en la calle *** número *** o del denominado ***;

➤ Que no obra constancia en autos que la albacea *** solicitara permiso a ese juzgado para la celebración de un contrato de comodato con ***, con respecto al inmueble ubicado en calle *** número *** y/o *** o del denominado ***;

➤ Obra una escritura de adjudicación de la sucesión testamentaria a bienes de la señora *** ***, así como escritura de compraventa, esto para efecto de acreditar quienes son los propietarios de los inmuebles ubicados en calle *** número *** y *** o del conocido como ***, de ésta ciudad;

➤ *** formuló ampliación a las operaciones de inventario y avalúo de fecha de presentación dieciocho de mayo de dos mil quince, listo las cuatro sextas partes del

inmueble marcado con el número *** de la calle ***, ***, de ésta ciudad;

➤ No existe aprobación de la citada ampliación a la fecha de rendición de dicho informe *-dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete*;

➤ Que en autos de dicho juicio, no existe constancia de un contrato de comodato suscrito entre la albacea *** y ***;

➤ No se listó en inventario y avalúo la existencia del juicio *** del Juzgado Tercero de lo Civil, en el cual *** exhibió el contrato de comodato antes mencionado; y,

➤ Que no existe constancia de que la albacea *** informara la celebración de un contrato de comodato celebrado con ***, el que utilizan para evitar pensiones rentísticas que le adeudan a *** *** e *** por el inmueble ubicado en *** número *** de esta ciudad.

b).- Juez Segundo de lo Familiar del Estado respecto del expediente ***, que obra a fojas mil doscientos sesenta y cuatro y mil doscientos sesenta y cinco, advirtiendo del mismo lo siguiente:

➤ Que se tramitó el juicio sucesorio testamentario a bienes de *** *** ***;

➤ La única y universal heredera dentro de dicha sucesión es ***;

➤ Si existe inventario y avalúo dentro de dicha sucesión, el cual fue aprobado por auto del diecisiete de septiembre del dos mil nueve, dentro de la sección segunda, mismo que consiste en los siguientes bienes inmuebles:

- Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número ***, del libro ***, de la sección 1 del municipio de Aguascalientes, ubicado en la calle *** número ***, manzana ***, con una superficie irregular con las siguientes medidas y colindancias: Norte, en 6 metros y linda con el señor ***; Sur, en 6.20 metros y linda con el señor ***; Oriente, en 6.20 metros y linda con el mismo

señor ***; Poniente, en 2.62 metros linda con calle de su ubicación (valor comercial de \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos);

- Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número ***, del libro ***, de la sección 4, del municipio de Aguascalientes y que son los siguientes: Ubicado en el fraccionamiento ***, calle *** resto del lote ***, con una superficie de 248.35 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Norte: 24 metros y linda con el señor ***; Sur, en 25.50 metros y linda con la señora ***; Oriente, en 10.00 metros y linda con el señor ***; y, Poniente, en 10.00 metros y linda con calle *** que es la de su ubicación (valor comercial de \$1'200,000.00 un millón doscientos mil pesos);

- El 50% de derechos del resto del predio ubicado en la calle *** número ***, con una superficie de 214.07 metros cuadrados con las siguientes medida y colindancias: Norte, en 35.30 metros y linda con la señora *** ***; Sur, en 30.00 metros y linda con la señora ***; Oriente, en 2.90 y quiebra en 5.30 metros y termina al norte en 3.65 metros y linda con propiedad de ***; y, Poniente, en 6.65 metros y linda con calle *** que es la de su ubicación (valor comercial de \$1'000,000.00 (un millón de pesos; y,

- Una sexta parte, 16.66% de los derechos del ***, ubicado en *** número ***, con una superficie de 214 con una superficie de 217.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Norte, en 29.90 metros y linda con *** ***; Sur, de oriente a poniente mide 4.25 metros da vuelta en el lindero hacia el poniente en 12.05 metros para continuar hacia el norte en .60 metros y termina hacia el poniente en 13.40 metros y linda con sucesores del señor ***; Oriente en 5.65 metros y linda con calle de su ubicación; y, Poniente, en 6.75 metros y linda con *** (valor comercial \$850,000.00 (ochocientos cincuenta mil pesos).

➤ ***, fue designada como albacea y es heredera únicamente a razón del 16.66%, del inmueble ubicado en calle *** número ***, de la ***, de ésta ciudad de Aguascalientes; y,

➤ Que el nueve de octubre de dos mil nueve, se dictó sentencia de adjudicación en la cual mediante resolutive primero se aprobó el proyecto de partición presentado por la albacea ***, sobre los bienes inmuebles que conforman el caudal hereditario, mediante resolutive segundo de dicha resolución, se adjudicó en propiedad a la heredera, en los términos indicados en el proyecto de partición detallados en las operaciones de inventario y avalúo, el cual causó ejecutoria el dieciocho de noviembre de dos mil nueve.

c).- Juez Cuarto de lo Familiar del Estado respecto del expediente ***, visible a foja mil doscientos sesenta y seis de los autos, del cual se advierte lo subsecuente:

➤ Que versa respecto del juicio sucesorio testamentario a bienes de *** y/o ***, *** y/o ***;

➤ La de cujus otorgó legados a ***, ***, *** y ***, todos de apellidos ***, e instituyó como herederos respecto de los demás bienes que tuviera a la fecha de su muerte y que no se mencionaron en los legados a *** y ***, ambas de apellidos ***, designándose como albacea a *** y albacea sustituta a ***;

➤ Si existe inventario y avalúo y cuyas operaciones fueron aprobadas en fecha veinticinco de julio de dos mil catorce; y,

➤ El bien inmueble ubicado en la calle *** número ***, de la colonia Centro, que corresponde al *** fue listado en las operaciones de Inventario que han sido aprobadas y el mismo fue legado a *** y ***, ambas de apellidos ***.

d).- Director Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, que obra a foja mil doscientos ocho del sumario, advirtiendo del mismo lo subsecuente:

➤ Que el inmueble ubicado en la calle *** número ***, predio ***, manzana ***, se encuentra registrado a nombre de *** ***, bajo el número 3***, del libro ***, de la sección primera, del municipio de Aguascalientes, folio real ***;

➤ Fue adquirido mediante contrato de compraventa; y,

➤ La fecha de adquisición fue el 29 de abril de 1964.

Existe la prueba **documental pública superveniente**, consistente en la cédula de notificación del toca civil ***, de la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, que obra a fojas de la mil seiscientos treinta y siete a la mil seiscientos cincuenta, con valor pleno en términos de los artículos 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 341 del Código Procesal Civil, con la cual se acredita que se interpuso recurso de apelación por ***, en contra de la sentencia de adjudicación dictada el diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, dentro de los autos del expediente número ***, del índice del Juzgado Cuarto de lo Familiar del Estado, mediante la que se determinó modificar dicha sentencia y se aprobó el proyecto de partición presentado por la albacea, tomando en consideración la aclaración hecha saber por ésta en el escrito presentado el once de febrero de dos mil diecinueve, en cuanto a que le corresponde a *** y/o *** y ***, de apellidos ***, el cincuenta por ciento del ***, ubicado en la ***, precisando que dicho porcentaje se ubica en la totalidad de dicho inmueble.

Finalmente, se ofrecieron las pruebas de **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, mismas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que favorecen a los intereses de la parte actora, pues con el cúmulo probatorio queda demostrada la celebración del contrato

verba de arrendamiento, así como que la parte demandada incurrió en el pago de sus obligaciones contractuales a partir de la mensualidad correspondiente al mes de enero de dos mil nueve a diciembre de dos mil trece, y, de abril de dos mil quince a la fecha de presentación de la demanda *-veintisiete de enero de dos mil dieciséis-*, en cuanto a la actora ***, y, por lo que se refiere a la albacea del mes de mayo de dos mil diez a la fecha de presentación de la demanda *-veintisiete de enero de dos mil dieciséis-*, lo que provoca que el demandado, se situara en la hipótesis prevista por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que la demanda de desahucio debe fundarse en el pago de tres o más mensualidades, en el caso la demanda se presentó el veintisiete de enero de dos mil dieciséis.

Correspondiéndole a la parte demandada, acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

VII.- Enseguida se procede al análisis de las **excepciones** opuestas por el demandado ***, siendo éstas las subsecuentes:

A).- La de falta de legitimación activa y oscuridad, consistente en que de la demanda de las propias actoras se desprende que no son las titulares del inmueble cuyas rentas reclaman en vía de desahucio.

Aunado a que las mismas resultan ser copropietarias, que la finada *** contrajo matrimonio con el también difunto *** ***, pero debido a que en la época en

donde de no señalarse en el acta de matrimonio el régimen debía tenerse por puesto bajo el de separación de bienes, por lo cual, el cien por ciento del mismo, le correspondería al último de ellos.

Aunado a que, se ha omitido determinar quién es el titular de los derechos del inmueble motivo del presente negocio.

B).- Litisconsorcio activo necesario, consistente en que al no haber sido debidamente integrada la litis trilateral que debe existir entre quien es el titular de la acción, es decir, todas aquellas personas que heredaron o quien tiene derecho a heredar los dos inmuebles objeto de la controversia.

C).- La de riesgo de evicción por carencia de legitimación en la parte actora, consistente en que el "****", fue adjudicado mediante una sucesión testamentaria de ***, en el Juzgado Primero Familiar, expediente **, en donde a las actoras de este juicio, se les condenó a entregar los frutos o rentas de dicho lugar, señalando que formaban parte de la sucesión de *** y no de la señora ***, que es la persona que les heredó a las actoras derechos hereditarios de aproximadamente un veinte por ciento del terreno sobre el cual está construido el ***, y, al haberles cobrado las rentas se estaría involucrando en una demanda que entabló en su contra la albacea de la sucesión del finado y si ya se resolvió que dichas rentas le corresponden a una persona distinta de las actoras, es que no tienen derecho ni legitimación procesal a cobrarle o pedirle la destitución a falta de pago, pues si les paga podía constituirse un pago equivocado o incorrecto.

Así mismo, existe el **cuaderno de incidente de hechos, excepciones y pruebas supervenientes**, opuesto por el demandado en el principal ***, el cual basa en esencia que la **falta de legitimación activa**, de las actoras en el principal esto debido a que estas se sustentaron bajo el argumento de que son propietarias del cincuenta por ciento

del inmueble ubicado en la ***, lo cual resulta erróneo, ya que el cincuenta por ciento de la copropiedad, le corresponde a *** y/o ***, el veinticinco por ciento de la copropiedad a ***, y, el otro veinticinco por ciento de la copropiedad a ***, todas de apellidos ***.

Así mismo, solicita se declare **litisconsorcio activo necesario**, a efecto de que sea llamada a juicio ***.

Excepciones e incidencia que se analizan de forma conjunta debido a la similitud de las mismas, las cuales resultan **infundadas e improcedentes**.

Lo anterior es así, toda vez que existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento, por lo cual, la parte actora se encuentra legitimada plenamente para ejercitar la acción intentada.

Sirve como apoyo a las anteriores consideraciones, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Novena Época, Número de Registro digital: 186067, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C.43 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Septiembre de 2002, página: 1332, cuyo epígrafe y texto disponen:

"ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA.- Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra

llamado arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento".

Tesis Aislada, Octava Época, Número de Registro digital: 228042, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página: 131, con el encabezado y texto siguiente:

"ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.- El artículo 2263 del Código Civil dispone lo siguiente: "El que no fuere dueño del bien, podrá arrendarlo si tiene facultad de celebrar este contrato, por autorización expresa del dueño o por disposición de la ley". Del contenido de este precepto se advierte que tratándose de contrato de arrendamiento, puede intervenir con el carácter de arrendador una tercera persona, siempre y cuando sea autorizado expresamente para ello por el propietario del inmueble; por tanto, al darse tal hipótesis es evidente que cuando el demandante promueve con ese carácter, éste se encuentra legitimado para hacerlo en términos del artículo 3o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla. Por ende si la propia actora suscribió el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción con el carácter de arrendadora, y promovió el juicio natural de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento por su propio derecho, esto implica que la misma se encontraba legitimada en la causa, habida cuenta que ejercitó un derecho del cual era la titular, razón suficiente para estimar que la misma no tenía por qué acreditar el carácter con que se ostentó".

Aunado a lo anterior, resulta improcedente que la parte demandada pretenda en éste momento desconocer la personalidad de su contraria, máxime que existe identidad entre este y con quienes celebraron el contrato verbal de arrendamiento fundatorio de la acción -tal y como quedó acreditado en autos del presente negocio-.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 182575, Instancia: Segunda Sala, Fuente:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Diciembre de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: 2a. CXLVII/2003, Página: 109, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PERSONALIDAD. NO PUEDE DESCONOCERSE EN UNA ETAPA CONTENCIOSA LA QUE EXPRESAMENTE FUE ACEPTADA AL FORMALIZAR UN CONTRATO. El hecho de que al celebrarse un contrato en representación de una sociedad mercantil el contratante reconozca a quien comparece a nombre de aquélla la personalidad con que se ostenta, consignándose ese carácter en el documento en que aquél se formaliza, implica una aceptación expresa en términos del artículo 1803 del Código Civil Federal. Ahora bien, si posteriormente surge un conflicto que acarrea la tramitación de un juicio, bastará la exhibición del mencionado contrato para justificar la personería de quien representó a dicha sociedad, aun cuando no se exhiban los documentos en que conste el otorgamiento de la facultad de representación. Lo anterior tiene su fundamento en el respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, además de que quien la desconoce estaría actuando contra sus propios actos, ya que la aceptación de la representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a nombre de la sociedad está facultado para ejercer esa representación es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio res inter alios acta que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico. Esto es, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación en una etapa no contenciosa de la relación jurídica, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituiría una actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos”.

Por lo anterior, en el supuesto sin conceder que exista alguna otra propietaria del inmueble motivo del presente negocio -***-, resultaría innecesario llamarla a juicio en su carácter de litisconsorte activo necesario, toda vez que tal y como se señaló anteriormente, la acción intentada resulta ser personal, es decir, solo entre la parte arrendadora y el arrendatario, resultando irrelevante si son o no propietarias del bien objeto de dicho acuerdo de voluntades.

Además, en caso de que a la parte actora no le correspondiera el monto de dichas rentas, el albacea o representante de la sucesión correspondiente, podría demandarlas para los efectos legales correspondientes.

D).- La de objeción de la vía, consistente en que la parte actora pretende dentro del presente negocio acción que no están contempladas para el desahucio, como lo son el pago de los servicios públicos de agua potable, luz, televisión por cable, servicio telefónico, según se aprecia del inciso E) del proemio.

Excepción que resulta **fundada y procedente.**

Lo anterior es así, toda vez que resulta improcedente su reclamo por tratarse de una prestación adicional, misma que no puede ser reclamada en esta vía.

Lo anterior es así, porque en tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 561, 562 y 563 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de tres 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, 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, por lo que al haber optado por la vía especial, se hace improcedentes las prestaciones accesorias reclamadas en la presente vía, teniendo expedito su derecho para hacerlas valer en vía diversa.

Sostiene la anterior consideración la tesis XIX.1o.A C.58 C, emitida por Primer Tribunal Colegiado En Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con número de registro IUS 162799, Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, 2342, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“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.”.

Como consecuencia, lo procedente es absolver de dicha prestación.

E).- La de prescripción, consistente en que la parte actora demanda el pago de supuestas rentas adeudadas según su dicho desde enero de dos mil nueve a diciembre de dos mil trece y, de abril de dos mil quince a la fecha de presentación de la demanda, por lo que ve a ***, así como de los meses de enero de dos mil nueve a diciembre de dos mil trece y de abril de dos mil quince a la fecha de presentación de la demanda por lo que ve a ***.

Además, de que con independencia de que no se reconoce el adeudo de renta alguna, la acción de cobro de rentas se encuentra prescrita respecto de la mayoría de las rentas reclamadas en atención a lo dispuesto por el artículo 1174 del Código Civil vigente, el cual concede el término de cinco años contados a partir de la fecha del vencimiento de cada una de ellas.

Excepción que resulta **fundada y procedente**, únicamente por lo que se refiere a algunas de las pensiones rentísticas reclamadas.

A criterio de éste juzgador, resulta pertinente la invocación del artículo 1174 del Código Civil, el cual establece:

"Artículo 1174.- Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o acción personal"

De dicho numeral se advierte lo siguiente:

- *Que las rentas y cualquier otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años;*
- *Lo cual será contado desde el vencimiento de cada una de ellas; y,*
- *Se realice ya sea por virtud del cobro mediante acción real o personal.*

Si ven además como apoyo a la anterior consideración los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Séptima Época, Número de Registro digital: 250279, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 157-162, Sexta Parte, página: 64, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"DESAHUCIO, PRESCRIPCIÓN Y PAGO PARCIAL SON EXCEPCIONES OPCIONALES DENTRO DEL JUICIO DE.- Dentro del juicio que se apoya exclusivamente en la falta de pago de dos o más mensualidades de rentas, son oponibles las excepciones de prescripción fundada en lo dispuesto por el artículo 1162 del Código Civil y la de pago parcial, pues aun cuando no se reclame el pago de las pensiones que se dicen adeudadas, la mora del inquilino y la no satisfacción de las rentas dentro del juicio necesariamente influirán en la sentencia que se pronuncie, por lo que es inconcuso su derecho para oponer las excepciones del mérito y, en esa forma, al demostrar que operó la prescripción en cuanto a determinadas rentas y las otras fueron cubiertas, por estas razones será absuelto de la demanda".

Tesis Aislada, Séptima Época, Número de Registro digital: 256410, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 40, Sexta Parte, página: 18, con el subsecuente rubro y texto:

"ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS. LA ACCIÓN NO SE EXTINGUE POR PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.- La acción de rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas no se extingue por prescripción negativa dado que dicho contrato establece el pago periódico de pensiones y si el cumplimiento se renueva cada vez que dejan de pagarse esas pensiones, también la acción de rescindir se renueva y continúa viva. Lo único que prescribe es el derecho a cobrar las pensiones que tengan de vencidas y no cobradas el lapso que fija la ley para la prescripción de cobro, pero no por ello prescribe la acción rescisoria si hay pensiones no prescritas cuyo pago también se ha omitido".

Ahora bien, de la prestación marcada con el inciso A), se advierte que la parte demandante reclama las pensiones rentísticas a partir del mes de enero de dos mil

nueve al mes de diciembre de dos mil trece, y, del mes de abril de dos mil quince a la fecha de presentación de la demanda, y, en cuanto a la sucesión se reclaman las rentas a partir del mes de mayo de dos mil diez a la fecha de la solicitud de su demanda inicial.

Por lo anterior, y atendiendo al numeral 1174 antes transcrito, se deben tomar en cuenta la periodicidad de las mismas, atendiendo al hecho 2, inciso b), se generan de forma mensual, y, se prescriben a los cinco años, contados a partir del vencimiento de las mismas.

De la nota de presentación del escrito inicial de demanda se advierte, que fue presentada el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, es decir, únicamente se pueden reclamar las pensiones rentísticas que no cuenten con un vencimiento mayor a cinco años.

Como consecuencia de lo anterior, se declaran prescritas las pensiones rentísticas adeudadas y anteriores al mes de enero de dos mil once toda vez que de dicha mensualidad a la fecha de presentación de la demanda *-veintisiete de enero de dos mil dieciséis*, aún no se cumplían los cinco años efectivos para prescribir, pero sí respecto de las generadas con anterioridad, circunstancia que será tomada en cuenta en el momento procesal oportuno.

F).- La de pago, que basa en la compensación que deberá hacerse de todos los gastos de rehabilitación, reconstrucción, remodelación y acondicionamiento del ***, que hizo por haberlo recibido en ruinas y que se estableció podía compensar respecto de las rentas generadas de no ejercer la acción de compra que ha decidido no ejercer, por lo tanto, todos los costos antes referidos que erogó para sustituir cableado eléctrico, luminarias, contactos, apagadores, sanitarios, tanques estacionarios, boiler, tinacos, azulejos, pisos, puertas, herrería, aluminio, madera, entre otros, deberán ser materia de compensación hasta el monto de las cantidades que amparan todos y cada una de las notas

y facturas que se acompañaron y determinadas las cantidades y los periodos de renta a los que deberán aplicarse a través de la prueba pericial contable.

G).- La de **plus petitio**, consistente en que por lo que ve a ***, está demandando una cantidad superior a la pactada, pero que la pactada fue a razón de nueve mil pesos mensuales.

Así mismo, opuso como **defensa** la que hace consistir en el hecho de que tiene un contrato de comodato que mientras no lo sea por concluido las herederas de la sucesión testamentaria a bienes de ***, hace improcedente el desahucio intentado.

Excepciones y defensa que se analizan de forma conjunta, las cuales resultan **infundadas e improcedentes**.

Para tal efecto existen en autos, los siguientes medios de convicción:

La **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete -*fojas mil doscientos noventa a mil trescientos uno*-, al tenor del pliego exhibido por la parte oponente de la prueba -*fojas mil doscientos ochenta y cuatro a mil doscientos ochenta y seis*-, valorada de conformidad con el artículo 337 del Código Procesal Civil, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, de hecho propio y concerniente al negocio, advirtiéndose de la misma que la absolvente manifestó que **sí es cierto**, a lo subsecuente:

➤ Que el *** del cual solicita el desahucio se encuentra construido sobre dos inmuebles, los marcados con el número *** y el marcado con el ***, ambos de la calle ***, ***, de ésta ciudad, pero que el *** esta en dos fincas, *** y ***, del *** quiero referir que es una herencia que recibió de mis tías amparo y *** ***, mismas que ellas tenían la posesión y administración del negocio, y por su edad de ellas, y como heredera de ellas, la absolvente los administraba y los

tenía en posesión, de ***, del ***, también administraba que era la parte que le correspondía a su madre ***, la cual también se lo administraba, ya que estaba en silla de ruedas y era una persona minusválida. El recibo predial del ***, está a nombre de *** ***, de lo cual es su heredera universal y albacea única, y como consta en autos, esta exhibido la copia de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad -*primera-*;

➤ Reconoce que el inmueble marcado con el número ***, de la calle * * ***, ***, de esta ciudad, forma parte de la masa hereditaria de la sucesión testamentaria de ***, que son dos herederas *** y ***, les dejó su mamá, son las dos herederas de *** *** -*tercera-*;

➤ Que la sucesión de ***, se tramitó en el expediente ***, del Juzgado Primero de lo Familiar, que si se lleva pero el *** no está admitido en el juicio sucesorio de su papá -*cuarta-*;

➤ Reconoce que en la sucesión testamentaria a bienes de ***, se nombró como albacea a ***, que si es albacea *** del juicio de su papá, la novena albacea -*séptima-*;

➤ ***, en su carácter de albacea celebró contrato de comodato otorgando la posesión del *** a favor del señor ***, que se hizo un contrato en el cual están demandados porque *** no es albacea o dueña del *** y uso este medio ** para no pagar las rentas que adeuda y evitar el juicio de desahucio que desocupe el hotel -*octava-*;

➤ En el expediente ***, del Juzgado Primero de lo Familiar, la albacea de la sucesión de *** demanda como frutos de la sucesión del antes mencionado las rentas del *** que reclama vía desahucio en el juicio que nos ocupa, que demandó *** por los frutos del ***, mismo que en la sentencia no le autorizaron ningún pago a ***, ya que el Juzgado señaló que el bien del *** no le pertenecía al cien a *** y la sentencia fue tanto para ***, para *** y para la absolvente, en que los declararon que no debían ninguno fruto a la sucesión de su

padre, ya que el *** no está dentro del inventario solemne del juicio sucesorio de su papá y que *** no conoce las verdaderas propiedades de la familia, ya que ella es sobrina de la que fue amante de su papá y recamarera del ***, ***, y ella no conoció a su mamá, ni a sus tías y a la absolvente no la ha conocido por el juicio sucesorio de su papa *-vigésima-*;

➤ Estuvo cobrando una renta por los inmuebles ubicados en la calle *** número *** y ***, que le cobraba nueve mil quinientos pesos, tanto de la parte de la herencia de su mamá, que era ***, número *** y ***, celebraron el contrato verbal en enero primero de dos mil nueve, a su mamá le daba nueve mil pesos y a la absolvente nueve mil quinientos pesos por la finca de *** y a su mamá por el *** y al fallecer su mamá en el dos mil seis, el veinticinco de abril, empezó a cobrarles las rentas a ***, mismas que le pidió que le siguiera rentando el hotel, tanto del ***, como del *** *-trigésima-*; y,

➤ Firmó recibos de renta por los inmuebles ubicados en la calle *** número *** y ***, que de algunos recibos le pagó y están exhibidos tanto en el Juzgado Primero de lo Familiar con copia certificada, como en este juzgado, él mismo los presentó en este expediente *-trigésima primera-*.

Consta la **documental privada**, consistente en el legajo de facturas, recibos de dinero y notas de compra de diversos muebles, que obra a fojas doscientos uno a seiscientos sesenta y siete así como setecientos ochenta y dos a la ochocientos sesenta y uno de los autos, probando que carecen de valor probatorio a favor de su oferente, toda vez que provienen de terceros y se omitió robustecerlas con algún otro elemento probatorio, esto acorde al numeral 346 del Código Procesal de la Materia.

Existe la **documental privada**, consistente en la factura *** del dieciocho de julio del dos mil dieciséis, expedida por ***, obra a fojas cuatrocientos ochenta y siete; y, factura A 3011 del quince de julio del dos mil dieciséis,

expedida por *** obra a fojas cuatrocientos noventa y dos, las cuales carecen de valor probatorio a favor de su oferente, al haberse omitido robustecer con algún otro elemento probatorio, lo anterior de conformidad con el numeral 346 del ordenamiento legal antes invocado.

Obran las **documentales privadas**, valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 346 y 348 del mencionado ordenamiento legal, consistente en lo subsecuente:

➤ Dos notas de compraventa, del veintiuno de julio del dos mil dieciséis, ambas expedidas por ***, que obran a fojas cuatrocientos treinta y siete y cuatrocientos treinta y ocho, las cuales se encuentran a nombre de ***, con domicilio en la calle González Saracho número ciento diecisiete, de la ***, por concepto de diverso material, por un monto total de tres mil ciento diecinueve pesos setenta y un centavos moneda nacional, las cuales se robustecieron con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo del representante legal de dicha persona moral, desahogada en audiencia celebrada el diez de enero de dos mil veinte -fojas mil quinientos sesenta y dos a mil quinientos sesenta y cuatro-, en la cual se reconoció el contenido de dichos documentos, sin que se ratificara alguna firma por no contenerla, por ser ventas de contado.

➤ Factura ***, del veintinueve de julio del dos mil dieciséis, obra a fojas cuatrocientos ochenta y ocho; y, factura *** del uno de agosto del dos mil dieciséis, ambas, expedidas por ***, obra a fojas cuatrocientos ochenta y nueve, las cuales se encuentran a nombre de ***, con domicilio en la calle *** número ciento diecisiete, de la ***, por concepto de dos bases para tinaco metálica redonda sin patas, y, wd-40 afloja todo 155 gramos, por un monto total de novecientos cincuenta y nueve pesos noventa y nueve centavos moneda nacional, y, quinientos treinta y cinco pesos diez centavos moneda nacional, respectivamente, las cuales se robustecieron con la

ratificación de contenido y firma, a cargo del representante legal de dicha persona moral, desahogada en audiencia celebrada el veintitrés de octubre de dos mil diecinueve *-fojas mil quinientos treinta y tres a mil quinientos treinta y siete-*, en la cual se reconoció el contenido y la firma de dichos documentos.

➤ Nota de pedido 0517 del quince de julio del dos mil dieciséis expedido por ***, obra agregado a fojas cuatrocientos noventa y tres, en la cual se asentó solo vendido a Hotel, por concepto de tres cargas D/Exi de 9 kilogramos, por un monto total de doscientos setenta pesos cero centavos moneda nacional, la cual se robusteció con la **ratificación de contenido y firma**, a cargo del representante legal de dicha persona moral, desahogada en audiencia celebrada el primero de diciembre de dos mil veinte *-fojas mil setecientos cuarenta y nueve a mil setecientos cincuenta y dos-*, en la cual se reconoció el contenido de dicho documento, así como la firma de ***, que era un trabajador de ahí del negocio, pero que ya no labora ahí.

Existe la **documental privada**, consistente en el documento suscrito el primero de abril de dos mil quince por ***, que obra a fojas seiscientos sesenta y ocho de los autos, de la cual se advierte que dicha persona en nombre y representación de *** *** e *** y en su carácter de contadora hizo constar que realizada que fue una conciliación entre los costos de rehabilitación, remodelación y mantenimiento del ***, que invirtió en él ***, con dichos quedan cubiertas todas las rentas que se han generado y a que a dicha fecha se encontraban insolutas y también quedaron cubiertas las rentas que se generen en periodo posterior hasta el treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, extendiéndose pro ese conducto el más amplio recibo que en derecho proceda respecto al pago de dichas rentas, empero, el mismo carece de valor probatorio en términos del artículo 346 del Código

Procesal de la Materia, al provenir de terceros y no haberse robustecido con algún otro elemento probatorio.

Existe la **documental pública**, consistente en el legajo de copias certificadas de la planilla de liquidación presentada dentro del incidente número doce no especificado para el pago de frutos generados dentro del expediente ***, del Juzgado Primero de lo Familiar, las cuales obran a fojas seiscientos setenta y nueve y seiscientos setenta de los autos, con pleno valor en términos del numeral 341 del mencionado ordenamiento legal, con la que se acredita que mediante escrito presentado el veintinueve de enero de dos mil dieciséis, el licenciado **, apoderado del albacea interpuso en contra de los legatarios ***, *** e ***, por sí y en su carácter de albacea de la *** ***, en el incidente no especificado para el pago de los frutos generados por el ***.

Existe la **testimonial**, consistente en el dicho de los testigos ***, ***y ***, desahogada únicamente con el testimonio a cargo de la primera de las mencionadas, al haberse desechado a las restantes, esto acorde a la audiencia del primero de diciembre de dos mil veinte -*fojas mil setecientos noventa y cuatro a mil setecientos cincuenta y dos*-, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente al tratarse de un testigo singular y en forma alguna las partes decidieron pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con el artículo 350 del Código Procesal de la Materia.

Consta la **testimonial**, consistente en el dicho de los testigos ***, *** y ***, desahogada en audiencia celebrada el veinte de octubre de dos mil veinte -*fojas mil setecientos veintiséis a la mil setecientos treinta y dos*-, de la cual se advierte lo siguiente:

El primer testigo manifestó que conoce a ***, desde el dos mil diez porque ocupó al ateste para hacer reparaciones del hotel ubicado en *** ***, ***, ***, que las reparaciones que realizó fueron de tuberías galvanizadas, las reparó por nuevas, baños, instalación eléctrica y gas; las más fuerte las

realizó entre el dos mil diez y el dos mil quince, hasta la fecha siguen reparando cosas del hotel; que ***, fue quien le pagó las reparaciones o mejoras multicitadas, es más le paga todavía; que no sabe quiénes sean los propietarios del hotel ubicado en la calle *** números *** y ***, pero hace mucho oía pláticas de dos señoras con don ***, **no sabe si eran hermanas de él**, escuchó que todo lo que se hiciera en el hotel se iba a pagar a cuenta de rentas, o sea, las mejoras; que dicha plática fueron como en el dos mil trece, fue en mayo, a mediados de mayo; **que el nombre de las personas que refiere como hermanas es *** y ***, esto lo sabe porque en varias ocasiones así las llamó don ***, bueno, don *****; y, estuvieron presentes en esa plática Don ***, la señora ***, ***, *** de limpieza y el declarante *-preguntas de la primera a la octava formuladas por la parte demandada-*.

Que no sabe los términos y condiciones del contrato de arrendamiento por el cual se señaló las rentas que refiere; que solo escuchó que el señor *** debía pagar las rentas pero que no escuchó a quién; y, que no sabe el monto por el cual tenían que pagar las rentas *-preguntas de la primera a la tercera formuladas por la parte actora-*.

La segunda testigo señaló, que conoce a ***, desde el dos mil diez porque la invitó a trabajar a su hotel ubicado en *** *** y ***, ***; que el trabajo que realizó el declarante fue poner pisos, azulejos, arreglar las bardas, pintar y resaca; que esto fue durante el periodo del dos mil diez al dos mil quince lo más grande, de ahí siguieron trabajando todavía ahí; que le pagó los trabajos el señor ***; que el hotel estaba muy deteriorado, las bardas estaban muy fregadas, no tenía azulejos, no tenía nada el baño, las tazas estaban muy maltratadas, no tenía piso, estaba muy olvidado cuando empezó el ateste; que quien se encargó de pagar el material que requirió para su trabajo fue ***; y, que sabe que dicha persona fue quien compró el material porque él le daba el

dinero y las facturas venían a su nombre *-preguntas de la primera a la séptima-*.

Que no sabe quiénes son los legítimos propietarios del hotel a que hizo referencia *-pregunta única formulada por la parte actora-*.

Finalmente, la última persona señaló que conoce al señor ***, desde el año dos mil diez porque trabajó para él en el ***, ubicado en la calle *** y ***, ***; que es recepcionista de dicho hotel; que no sabría decir quién es el propietario de dicho hotel pero **hace mucho escuchó una plática entre el señor *** y las señoras *** e Irma, estaban hablando sobre que la renta iba a ser a cuenta de todo el mantenimiento que le estaban dando al hotel;** lo cual ocurrió en mayo de dos mil trece, a mediados que el mantenimiento a que se refiere es a cambio de baños, se puso azulejo, se pintó, se cambió la tubería, muebles, colchones, televisiones, nada más; y, el que pago fue el señor ***, esto lo sabe porque a veces veía que le daba dinero a las personas *-preguntas de la primera a la sexta formuladas por la parte demandada-*

Que no sabe los términos y condiciones del contrato de arrendamiento a que hace referencia; que supone que tenía que pagar la renta el señor *** a la señora *** y a la señora Irma ya que estaban hablando con él, que no sabe el monto que tenían que pagar de las rentas *-preguntas de la primera a la tercera formuladas por la parte actora-*.

No pasa inadvertido para ésta autoridad, que todos y cada uno de dichos atestes manifestaron que dependen económicamente de la parte demandada, por trabajar para él, empero, dicha circunstancia no demerita en forma alguna sus declaraciones, ya que el impedimento legal para declarar es para los que vivan a expensas o sueldo del que los presente, es decir, que de ese propio sueldo dependan o vivan las personas que fungirán como testigos, lo que de ninguna manera puede comprender a los trabajadores o empleados, pues éstos no viven del sueldo que percibe el

patrón en lo personal, sino del propio a que tienen derecho como remuneración al trabajo que desempeñan, por lo cual, se debe valorar su dicho como el de cualquier testigo.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Décima Época, Número de Registro digital: 2019029, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Tesis: IV.1o.C.11 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 62, Enero de 2019, Tomo IV, página 2607, cuyo epígrafe y texto es el subsecuente:

"PRUEBA TESTIMONIAL. EL IMPEDIMENTO LEGAL PARA DECLARAR, REFERIDO A "LOS QUE VIVAN A EXPENSAS O SUELDO DEL QUE LOS PRESENTE", ES EXCLUSIVO PARA QUIEN TIENE UNA DEPENDENCIA ECONÓMICA DIRECTA CON EL OFERENTE Y NO ASÍ RESPECTO DE SUS TRABAJADORES O EMPLEADOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- El artículo 325, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León dispone que tienen impedimento legal para declarar "los que vivan a expensas o sueldo del que los presente", de lo que se deduce, a juicio de este tribunal, que dicha causa de impedimento está referida, exclusivamente a quienes tengan una relación de dependencia económica directa con quien ofrece su testimonio y no así respecto de los trabajadores de este último, pues es evidente que los empleados de alguien no viven a sus expensas y si bien la ley refiere que también están impedidos los que vivan a sueldo del que los presente, ello debe entenderse destinado a quienes dependan del sueldo que en lo individual recibe una persona; es decir, que a ese propio sueldo dependan o vivan las personas que fungirán como testigos, lo que de ninguna manera puede comprender a los trabajadores o empleados, pues éstos no viven del sueldo que percibe su patrón en lo personal, sino del propio a que tienen derecho como remuneración al trabajo que desempeñan. En razón de lo anterior, cuando se ofrezca la declaración de quien funge como empleado o trabajador de su presentante, el Juez debe valorar su dicho como el de cualquier testigo, tomando en cuenta todas las circunstancias previstas en el artículo 381 del código citado, a efecto de determinar si el testimonio respectivo merece o no eficacia probatoria".

Con lo cual, se declara **infundado e improcedente**, el **incidente de tachas**, opuesto por la parte actora en el principal.

Atendiendo a lo anterior, a dicha probanza se le concede valor probatorio en términos del artículo 349 del Código Procesal de la Materia, esto debido a que todos los atestes fueron coincidentes en señalar que se realizaron diversas remodelaciones al hotel multicitado y que fueron cubiertas por el demandado ***.

Ahora bien, el primero ateste señaló que escuchó por pláticas entre el demandado **y no sabe si eran sus hermanas** que esto sería tomado en cuenta de rentas y que **escuchó que el señor *** las llamó *** y *** -preguntas quinta y séptima formuladas por la parte demandada-**, es decir, no existe elemento alguno a efecto de acreditar que le conste al ateste que dichas pláticas hayan sido directamente con *** e ***, ya que debido a su narrativa no se obtiene que tenga conocimiento de que efectivamente sean dichas personas.

En cuanto al segundo, se omitió realizarle alguna pregunta en relación a dicho supuesto acuerdo.

Finalmente, la última si bien es cierto, manifestó que escuchó que entre el señor *** y las señoras *** e Irma, hablaron que la renta iba a ser a cuenta de todo el mantenimiento que le estaban dando al hotel, empero, un solo testigo no hace prueba plena salvo que ambas partes hayan decidido pasar por su dicho, circunstancia que no aconteció en autos, lo anterior de conformidad con el artículo 350 del Código Procesal, por lo cual, se omitió acreditar que las remodelaciones practicadas por el demandado hayan sido a cuenta de las pensiones rentísticas adeudadas.

Existen las **documentales públicas**, valoradas en términos del numeral 341 del ordenamiento legal antes invocado, las cuales obran en la seguridad del juzgado, siendo éstas las siguientes:

➤ Copias certificadas el expediente ***, del Juzgado Cuatro de lo Familiar, relativo al juicio sucesorio

testamentario a bienes de ***, promovido por ***, de las cuales se advierte entre otras actuaciones, las subsecuentes:

- Escrito suscrito por ***, mediante el cual denunció la sucesión intestamentaria a bienes de ***;

- Auto del nueve de agosto de dos mil once, se abrió la sucesión testamentaria a bienes de *** y sobreseyó el intestamentario, convocando a los interesados a una junta en la que se haría saber el albacea nombrado en el testamento y si no hubiese procederían a elegirlo, señalando para tal efecto las doce horas del tres de octubre de dos mil once, ordenado citar a ***, ***, *** e *** de apellidos ***, en su carácter de herederos y a la última en calidad de albacea;

- Auto del veinticinco de agosto de dos mil once, que determinó tener ***, ***, *** y/o *** y ***, todos de apellidos ***, en el cual se les tiene por manifestando su conformidad con el testamento de la de cujus ***, dejando sin efecto la audiencia prevista por el artículo 610 del Código de Procedimientos Civiles, así mismo, la tercera de los mencionados aceptó y protestó el cargo que fue conferido;

- Proveído del tres de octubre de dos mil once, que acordó la petición de *** y/o ***, ordenando requerir a ***, *** y ***, de apellidos comunes ***, par que en el término de tres días manifiesten su conformidad o no con que el avalúo sea hecho bajo la responsabilidad del albacea *** y/o ***;

- Acuerdo del veintiséis de enero de dos mil once, que determinó que el inventario y avalúo se realice bajo la responsabilidad del albacea, debido a que la mayoría de los interesados manifestó su conformidad.

❖ **Sección Segunda (Operaciones de Inventario y Avalúo)**

- Escritos suscritos por *** y/o ***, por medio del cual formula las operaciones de inventario y avalúo, dentro de los inmuebles que reportó como de la de cujus, se encuentra el ubicado en la calle *** número ***, con superficie de

cuatrocientos ochenta y siete punto cincuenta metros cuadrados, construidos en tres plantas, que conforman parte del ***, con valor de tres millones de pesos, manifestando su conformidad expresa *** y el licenciado *** *** en representación de ***, con dichas operaciones, según se advierte de los autos del seis de mayo y ocho de julio, ambos de dos mil catorce, ordenado correr traslado con dichas operaciones y la aclaración a *** por el término de cinco días a efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera; y,

- Mediante auto del veinticinco de julio de dos mil catorce, fueron aprobadas las operaciones de inventario y avalúo presentadas.

❖ **Sección Cuarta (Partición)**

- Escrito suscrito por ***, en el cual presentó la propuesta de partición de los bienes, en relación al ubicado en *** número ***, solicitó la adjudicación en mancomún y partes iguales, el cincuenta por ciento correspondería a *** e ***, ambas de apellidos ***, empero, mediante proveído del trece de mayo de dos mil quince, se omitió aprobar o desaprobado dicha partición, esto debido a que no se incluyeron los bienes aprobados en las operaciones de inventario y avalúo, aunado a que únicamente mencionaron el cincuenta por ciento de dicho inmueble, sin especificar qué pasaría con el restante.

➤ Copias certificadas el expediente ***, del Juzgado Primero de lo Familiar, relativo a la sucesión testamentaria a bienes de ***, promovido por ***, de las cuales, entre otras actuaciones, se advierten las siguientes:

❖ **Tomo II**

- Incidente de remoción de albacea respecto a *** ***, promovido por el licenciado *** ***, acordado de conformidad por auto del diecisiete de agosto de dos mil diez, ordenando correr traslado a la demandada;

- Sentencia interlocutoria dictada el catorce de enero de dos mil once, en relación a dicha incidencia, que declaró la procedencia del mismo, la remoción de la albacea *** ***, en el que continuará provisionalmente hasta en tanto no se haga nueva designación;

- Por auto del dieciocho de octubre de dos mil once, y debido a la mayoría de los votos y al porcentaje de las porciones, se nombró como albacea a *** ***;

- Sentencia interlocutoria dictada el cuatro de diciembre de dos mil doce, en relación al incidente de remoción promovido por ***, ** y/o *** y *** ***, en su carácter de interventor y representante de los herederos y legatarios ***, *** y ***, de apellidos *** ***, el cual fue declarado procedente, ordenando la remoción de la albacea *** ***, en el que continuará provisionalmente hasta en tanto no se haga nueva designación;

- Auto del catorce de marzo de dos mil trece, mediante el que se nombró como albacea de dicha sucesión a ***, a quien se le tuvo por discernido dicho cargo;

- Auto del dieciséis de diciembre de dos mil trece, mediante el que se nombró como albacea de dicha sucesión a ***, a quien se le tuvo por discernido dicho cargo; y,

- Auto del tres de febrero de dos mil quince, mediante el que se nombró como albacea de dicha sucesión a ***, a quien se le tuvo por discernido dicho cargo, acorde al proveído del diez del mismo mes y año.

❖ **Sección Segunda, tomo IV**

- Escrito suscrito por ***, en su carácter de albacea, mediante el que solicita se sirva proveer la aprobación de la ampliación de inventario con respecto al legado constituido sobre el inmueble ubicado en *** número ***, ***, de ésta ciudad, a fin de que haga entrega del mismo, mediante proveído del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, se le hizo saber que se reprobaban dicha ampliación

esto debido a que del testamento público abierto otorgado por *** no se advierte la existencia de dicho inmueble, por lo tanto, no forma parte de dicha sucesión;

- Auto del cuatro de mayo de dos mil quince, en el cual se determinó de nueva cuenta se determinó reprobar la ampliación de las operaciones de inventario y avalúo, debido a que el albacea de la sucesión en su escrito inicial listó las 4/6 partes del inmueble ubicado en la calle *** número ***, en la cual se encuentra ubicado el "****" y con posterioridad señaló que le correspondía la totalidad del citado inmueble, empero, de las constancias exhibidas que corresponde a la escritura de adjudicación de la sucesión testamentaria a bienes de *** ***, se advierte que dicho bien se les adjudicó en mancomún y pro-indiviso y por partes iguales la finca urbana denominada "****" además a Amparo y *** de apellidos *** ***, por lo tanto, resultaba erróneo que la propiedad total del inmueble correspondiera únicamente al autor de la sucesión al haber adquirido por compraventa las partes que le correspondían a sus hermanos ***, *** y ***, de apellidos *** ***, por lo tanto, dicho inmueble no forma parte en su totalidad de la sucesión antes mencionada.

- Incidente de ampliación de inventario, promovido por ***, albacea de dicha sucesión, por dentro de los cuales se encuentra la parte que le corresponde al autor de la sucesión del inmueble ubicado en la calle *** número ***, denominada ***, de ésta ciudad, petición que fue acordada de conformidad esto acorde al auto del veintidós de julio de dos mil quince y se ordenó correr traslado a las legatarios por el plazo de cinco días a efecto de que manifestaran lo que a su derecho convenga;

- Escritos suscritos por *** y ***, ambos de apellidos ***, por medio de los cuales solicitaron se declarara infundado e improcedente el incidente de ampliación de

inventario, a los cuales se les proveyó mediante auto del nueve de septiembre de dos mil quince;

- Auto del ocho de octubre del año antes citado, mediante el que se tuvo a la albacea ***, interponiendo recurso de revocación en contra de la determinación señalada en el párrafo que antecede y se ordenó dar vista a la contraria por el término de tres días a efecto de que manifestaran lo que a su derecho convenga; y,

- Proveído del primero de diciembre del mencionado año, que resolvió dicho recurso y determinó declararlo infundado e improcedente.

❖ **Sección Tercera (denominado de Administración)**

- Escrito suscrito por *** ***, mediante el cual rinde cuentas de administración del periodo en el que ejerció el cargo de albacea, el cual se proveyó mediante auto del catorce de marzo de dos mil trece y se ordenó dar vista a los interesados por el plazo de diez días;

- Auto del veinticinco de marzo de dos mil quince, mediante el que se tuvo a *** ***, manifestando su conformidad con la rendición de cuentas formulada por *** ***,

- Proveído del nueve de abril de dos mil trece, que tuvo a *** ***, en su carácter de interventor, *** ***, de apellidos ***, manifestando su inconformidad con el proyecto de partición formulado por *** ***, ordenando corre traslado al albacea para que en el término de tres días contestare dicha incidencia, debido a lo anterior y al poner obstáculo a la continuación del procedimiento se ordenó tramitar en la misma pieza de autos;

- Escritos suscritos por ***, en su calidad de albacea, por el cual contestó la vista en relación a las demandas incidentales y autorizó profesionistas, esto acorde al auto del treinta de mayo de dos mil trece;

- Escrito suscrito por ***, albacea removido, rindiendo las cuentas de administración correspondientes, durante el periodo que ejerció el cargo, esto de conformidad con el proveído del dos de septiembre de dos mil trece;

- Sentencia interlocutoria dictada el once de junio de dos mil catorce, en relación al incidente de oposición a la rendición de cuentas, opuesto por *** ** en su carácter de interventor y abogado patrono de los herederos reconocidos, ***, *** e ***, de apellidos ***, que determinó procedente la oposición a la rendición de cuentas que realizó la ex albacea *** ***, no aprobándose las mismas;

- Resolución dictada por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, en relación al recurso de apelación interpuesto por *** **, en contra de la sentencia interlocutoria dictada el once de junio de dos mil catorce, misma que determinó confirmar la sentencia dictada en primera instancia;

- Auto del quince de mayo de dos mil quince, que tuvo a ***, rindiendo cuentas de administración correspondiente al periodo en el que ejerció el cargo de albacea, ordenado dar vista a los legatarios designados en dicha sucesión para que en el término de diez días manifiesten lo que a su derecho convenga, manifestando su conformidad únicamente *** ***, *** y ***, de apellidos **, según se advierte del auto del veintinueve de junio de dos mil quince; y,

- Auto del siete de marzo de dos mil dieciséis, mediante el que tuvo a ***, en su carácter de albacea removida rindiendo las cuentas de administración, ordenando dar vista a los legatarios por el plazo de diez días para que manifestaran lo que a su derecho convenga.

❖ **Sección Cuarta (denominada de Partición)**

• Escrito suscrito por *** ***, en su calidad de albacea, mediante el cual exhibe el proyecto de partición de los bienes de la sucesión de ***, el cual se proveyó mediante auto del quince de noviembre de dos mil quince y se ordenó dar vista a los interesados por el plazo de diez días;

• Promociones suscritas por ***, ***, ***, albacea de ***, y, *** ***, representante de los herederos de ***, por medio de los que dan contestación a dicho proyecto y manifiestan su oposición al mismo, peticiones que se acordaron por auto del once de diciembre de dos mil doce;

• Sentencia interlocutoria dictada el treinta de junio de dos mil catorce, en relación a los incidentes de oposición al proyecto de partición, los cuales se declararon procedentes y no se aprobó dicho proyecto.

❖ **Incidente no especificado número 10**

• Escrito suscrito por *** ***, *** ***, y *** ***, mediante el cual promovieron incidente no especificado, en contra de ***, para la entrega de la posesión del inmueble ubicado en *** ***, número ***, ***, de ésta ciudad, petición que fue acordada de conformidad mediante auto del diecinueve de junio de dos mil quince, ordenando correr traslado a la contraria, por el término de tres días a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga.

• Sentencia interlocutoria dictada el dieciséis de diciembre de dos mil quince, que determinó declarar procedente la vía incidental, pero la falta de legitimación de las actoras incidentistas, bajo el argumento total de que quien debe solicitar la entrega del mencionado inmueble debía ser la albacea de dicha sucesión, que en el caso sería ***.

❖ **Incidente no especificado número 12**

• Escrito suscrito por el licenciado ***, apoderado del albacea, mediante el cual, interpuso en contra de los legatarios ***, *** e *** (por sí y en su carácter de albacea de

***), incidente no especificado para el pago de los frutos generados por el ***, al cual le recayó el auto del diez de febrero de dos mil dieciséis y se ordenó correr traslado a la contraria, por el término de tres días a efecto de que manifestaran lo que a su derecho convenga;

- Sentencia interlocutoria dictada el catorce de septiembre de dos mil dieciséis, en relación a dicha incidencia, la cual se declaró improcedente, absolviendo de las prestaciones reclamadas, bajo el argumento de que no demostró qué porcentaje corresponde a la masa hereditaria de la finca ubicada en la calle *** número ***, de la ***, de ésta ciudad, respecto del bien por ciento de la construcción relativa al ***, cuya renta genera frutos; y,

- Resolución dictada por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, el trece de diciembre de dos mil dieciséis, mediante la cual determinó mal admitido el recurso de apelación interpuesto por el licenciado ***, apoderado de *** albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***.

❖ **Incidente no especificado número 13**

- Escrito suscrito por ***, en su calidad de albacea, mediante el cual, interpuso en contra de los legatarios ***, *** e *** (por sí y en su carácter de albacea de ***), incidente no especificado para el pago de los frutos generados por el ***, al cual le recayó el auto del ocho de marzo de dos mil dieciséis, se ordenó correr traslado a la contraria, por el término de tres días a efecto de que manifestaran lo que a su derecho convenga.

❖ **Incidente no especificado número 14**

- Escrito suscrito por ***, e su carácter de albacea, mediante el cual, rindió las cuentas del albaceazgo;

- Promoción suscrita por ***, mediante la cual opusieron incidente de oposición, al cual le recayó el proveído del veintinueve de marzo de dos mil dieciséis; y,

• Sentencia interlocutoria dictada el trece de enero de dos mil diecisiete, en relación al incidente de oposición, el cual fue declarado procedente y se ordenó a la albacea ***, formular una nueva rendición de cuenta.

❖ **Incidente no especificado número 17**

• Escrito suscrito por ***, e su carácter de albacea, mediante el cual, rindió las cuentas del albaceazgo, al cual le recayó el proveído del veintiuno de febrero de dos mil diecisiete y se ordenó dar vista a los legatarios por el plazo de diez días; y,

• Promociones suscritas por el licenciado *** ***, *** e ***, mediante las cuales opusieron incidente de oposición, a las cuales les recayó el proveído del diez de marzo de dos mil diecisiete.

Obra la **documental privada**, consistente en la copia certificada del contrato de comodato celebrado entre *** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***, en su calidad de comodante, y **, con el carácter de comodatario, el primero de diciembre de dos mil quince, que obra foja setecientos sesenta y siete a setecientos sesenta y nueve de autos, del cual se advierte que se le concedió al último de los mencionados en forma gratuita el uso, goce y disfrute del inmueble ubicado en la calle ***, número ***, ***, de ésta ciudad; el cual se aceptó en las condiciones y estado en que se encontraba, conociendo debidamente el bien objeto de dicho acto; la vigencia de dicho contrato sería de un año, contado a partir de la firma de dicho contrato; que el uso del inmueble sería el que el comodatario designe, debiendo erogar los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación del inmueble, así como las reparaciones necesarias y los servicios contratados o que se contraten para el buen funcionamiento del bien dado en comodato, conservándolo así en estado satisfactorio, el comodante convino que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables el

como atarico quedará autorizado para hacerlas, siempre sujetándose a los planos autorizados; el comodatario renuncia expresamente a recibir retribución o reembolso alguno por los gastos que efectúe por concepto de servicios, mantenimiento y conservación del inmueble objeto de dicho contrato; que las partes podrán modificar la vigencia establecida originalmente, debiendo formalizarse por escrito mediante convenio modificatorio; lo relativo a los servicios serán a cuenta del comodatario, tales como energía eléctrica, agua, telefonía, gas y limpieza; y, que el comodatario se obligó a devolver el inmueble al comodante con el deterioro natural causado por el uso, la devolución del inmueble objeto del presente contrato se realizará mediante acta de entrega-recepción que se firme a efecto y en la que conste la conformidad del comodante -cláusulas primera a la séptima, novena, décima primera, y, décima tercera-.

Probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, atendiendo a los siguientes razonamientos:

A criterio de éste juzgador, resulta pertinente la invocación de los artículos 1587 y 160 del Código Civil del Estado, mismos que establecen:

"Artículo 1587.- Son obligaciones del albacea general:

- I.- La presentación del testamento;
- II.- El aseguramiento de los bienes de la herencia;
- III.- La formación de inventarios;
- IV.- La administración de los bienes y la rendición de las cuentas del albaceazgo;
- V.- El pago de las deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias;
- VI.- La partición y adjudicación de los bienes entre los herederos y legatarios;
- VII.- La defensa, en juicio y fuera de él, así de la herencia como de la validez del testamento;
- VIII.- La de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieren contra de ella;
- IX.- Las demás que le imponga la ley".

"Artículo 1601.- El albacea no puede transigir ni comprometer en árbitros los negocios de la herencia, sino con consentimiento de los herederos".

De dichos numerales se advierten las obligaciones del albacea, así mismo, que no puede transigir o comprometer en árbitros los negocios de la herencia, sino con el consentimiento de los herederos.

Ahora bien, dentro del presente negocio, se omitió acreditar que la albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***, de nombre ***, suente con la autorización a efecto de celebrar el contrato de comodato con el ahora demandado ***, aunado a que no existe la certeza si dicho inmueble sea propiedad al cien por ciento del de cujus.

Existe la **documental privada**, consistente en seis recibos de pago de impuesto predial expedidos por la Secretaría de Finanzas del municipio de Aguascalientes, que obran a fojas setecientos setenta y cuatro a setecientos setenta y nueve de autos, valorados en términos del numeral 341 del Código Procesal Civil, de los cuales se advierte el pago en relación al inmueble ubicado en *** ** número ***, a nombre de *** Muñoz de *** -por lo que ve a los cuatro primeros-, y, de la propiedad situada en la misma calle pero con número ***, a nombre de *** ** *** -en cuanto a los dos restantes-.

Constan las **documentales en vía de informe**, con valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal de la Materia, consistente en el que rindieron las siguientes dependencias:

➤ **H. Ayuntamiento de Aguascalientes**, visible a fojas de la mil doscientos sesenta y siete a la mil doscientos setenta y cuatro, del cual se obtiene que únicamente dio respuesta a lo subsecuente:

- La persona física que ha hecho los pagos del impuesto predial del inmueble ubicado en la calle *** ** número ***, de la ***, de ésta ciudad, durante el periodo

comprendido de enero de dos mil nueve a la fecha en que se rindió el informe *-seis de noviembre de dos mil diecisiete-*, fue *** ***, con cuenta catastral 01001010034061000; y,

- La persona física que ha hecho los pagos del impuesto predial del inmueble ubicado en la calle *** ***, número ***, de la ***, de ésta ciudad, durante el periodo comprendido de enero de dos mil nueve a la fecha en que se rindió el informe *-seis de noviembre de dos mil diecisiete-*, fue *** de *** ***, con cuenta catastral ***.

➤ **Dirección del Instituto Catastral del Estado**, que obra a fojas mil doscientos cinco a la mil doscientos siete, del cual se advierte que únicamente señaló lo siguiente:

- Que aparece como titular o propietario del inmueble ubicado en el número ***, de la calle *** ***, ***, de ésta ciudad, *** ***, el 33.32% y *** el 66.34% según traslado de dominio número ***, con la clave catastral ***, con clave estándar ***;

- Que aparece como titular o propietario del inmueble ubicado en el número ***, de la calle *** ***, ***, de ésta ciudad, *** ***, según traslado de dominio número ***, con clave catastral ***, con clave estándar ***,

- El inmueble ubicado en la calle *** ***, número ***, ***, de ésta ciudad, se encuentra registrado con una superficie de terreno de 217.00 m², según traslado de dominio número ***;

- El inmueble ubicado en la calle *** ***, número ***, ***, de ésta ciudad, se encuentra registrado con una superficie de terreno de 187.50 m², según traslado de dominio número ***;

- Las construcciones que tiene registradas en relación al inmueble marcado con el ***, de la calle *** ***, ***, de ésta ciudad, es una superficie de construcción de 825.00 m², según traslado de dominio número ***; y,

• Las construcciones que tiene registradas en relación al inmueble marcado con el ***, de la calle *** ***, ***, de ésta ciudad, es una superficie de construcción de 356.00 m², según traslado de dominio número ***.

Existe la **pericial en materia contable**, consistente en el dictamen que emita el perito de la parte demandada y conforme al cuestionario ofertado de la oferente y adición al mismo, habiendo nombrado a la contadora público ***, quien emitió el dictamen que le fue encomendado, el cual obra a fojas de la mil trescientos treinta y cuatro a la mil cuatrocientos cuarenta y cinco del sumario, probanza que a criterio de ésta autoridad, carece de valor probatorio a favor de su oferente, esto en términos del numeral 347 del Código Procesal de la Materia, aunado a que dicha probanza queda a la prudente apreciación del tribunal.

Lo anterior es así, atendiendo a que una vez que ésta autoridad da lectura a dicho dictamen, advierte que únicamente se limitó a determinar el periodo de las rentas, el monto adeudado, las aplicaciones en base a las remodelaciones tomando como base las facturas que obran en autos, y, la cantidad que les correspondería a cada una de las co-actoras.

Aunado a lo anterior, si bien es cierto, en el supuesto sin conceder que el demandado ***, hubiese realizado dichas modificaciones el inmueble motivo del presente negocio, también resulta ser, que en forma alguna podrán tomarse en cuenta en relación a las pensiones rentísticas adeudadas, esto debido a que se omitió acreditar que entre las partes se haya pactado dicha situación.

Además, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto

del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador.

La anterior consideración, tiene sustento jurídico en la Tesis aislada en materia penal, identificada como 1a. CCXCIV/2013 (10a.), con número de registro Ius 2004759, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 1059 del Libro XXV, de fecha Octubre de 2013, Tomo 2, correspondiente a la Décima Época, cuyo título y contenido disponen lo siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. SU ALCANCE PROBATORIO ACORDE A LA PROXIMIDAD ENTRE EL CAMPO DE ESPECIALIZACIÓN DEL PERITO Y LA MATERIA DEL DICTAMEN. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Así las cosas, cuando un dictamen sea rendido por un perito, cuyo campo de especialización carezca de vinculación o proximidad con la materia respecto a la cual el dictamen fue emitido, el mismo carecerá de alcance probatorio alguno, pues de lo contrario se caería en el absurdo de otorgarle valor demostrativo a la opinión de una persona cuya experticia carece de una mínima relación con el campo de conocimientos que el dictamen requiere. Sin embargo, cuando el campo en el que se encuentra reconocido como experto determinado perito posea un cierto grado de vinculación con la materia en torno a la cual versa el peritaje, el mismo podrá generar convicción en el órgano jurisdiccional, pero ello dependerá del grado de proximidad entre una materia y la otra, así como de un análisis estricto del contenido del dictamen, esto es, el mismo podrá tener valor probatorio en la medida en que supere un examen más escrupuloso de razonabilidad llevado a cabo por el juzgador”.

En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues

conforme al arbitrio del Juez puede ser que el dictamen sea insuficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en el peritaje que obre en autos.

La anterior consideración, tiene sustento jurídico por analogía en su contenido, en la tesis aislada en materia civil identificada como I.7o.C.28 C (10a.), con número de registro Ius 2003122, emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, concretamente en la página 2060, del Libro XVIII, de fecha Marzo de 2013, Tomo 3, correspondiente a la Décima Época, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

“PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR. PUEDE ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR. Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque, finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos”.

Existen las pruebas **documentales privadas supervenientes**, consistentes en lo subsecuente:

➤ Copia certificada del contrato de comodato, celebrado en ***, como albacea de la sucesión a bienes de ***, en su calidad de comodante, y, ***, en su carácter de comodatario, celebrado el catorce de noviembre de dos mil diecisiete, concediéndole el uso, goce y disfrute al comodatario de la parte alcuota correspondiente al inmueble ubicado en la calle *** ***, número ***, de la ***, de ésta ciudad, visible a fojas mil ciento ochenta y siete a mil ciento noventa y dos.

Probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, atendiendo a los siguientes razonamientos:

A criterio de este juzgador, resulta pertinente la invocación de los artículos 1587 y 1601 del Código Civil del Estado, mismos que establecen:

"Artículo 1587.- Son obligaciones del albacea general:

I.- La presentación del testamento;

II.- El aseguramiento de los bienes de la herencia;

III.- La formación de inventarios;

IV.- La administración de los bienes y la rendición de las cuentas del albaceazgo;

V.- El pago de las deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias;

VI.- La partición y adjudicación de los bienes entre los herederos y legatarios;

VII.- La defensa, en juicio y fuera de él, así de la herencia como de la validez del testamento;

VIII.- La de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su

nombre o que se promovieren contra de ella;

IX.- Las demás que le imponga la ley".

"Artículo 1601.- El albacea no puede transigir ni comprometer en árbitros los negocios de la herencia, sino con consentimiento de los herederos".

De dichos numerales se advierten las obligaciones del albacea, así mismo, que no puede transigir o comprometer

en arbitros los negocios de la herencia, sino con el consentimiento de los herederos.

Ahora bien, dentro del presente negocio, se omitió acreditar que la albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***, de nombre ***, cuente con la autorización a efecto de celebrar el contrato de comodato con el ahora demandado ***, aunado a que no existe la certeza si dicho inmueble sea propiedad al ciento por ciento del de cujus.

➤ Copia certificada del contrato de arrendamiento, celebrado entre *** ***, en su calidad de arrendadora, y, ***, en carácter de arrendatario, de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en calle *** número ***, de la Colonia Centro Histórico de ésta ciudad, que consta a fojas mil ciento noventa y tres a mil ciento noventa y ocho, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, toda vez que del mismo se advierte que fue suscrito en lo personal por *** ***, y no en su calidad de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***, que es la parte co-actora en el presente juicio, por lo cual y al no haber realizado dicha precisión, el mismo no puede considerarse que tenga relación con el presente juicio, ello sin que pase desapercibido que se refiere a uno de los inmuebles motivo del presente negocio - ***- lo cual es insuficiente para acreditar que corresponda al presente litigio.

➤ Copias certificadas de dos recibos de pago que amparan la cantidad de cien mil pesos, y, treinta y seis mil pesos, ambos de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle *** número ***, del *** de la Ciudad de Aguascalientes, en los cuales consta una firma atribuible a ***, los cuales carecen de valor probatorio a favor de su oferente, esto debido a que de los mismos se advierte que fueron suscritos en forma personal por la señora ***, sin que se desprenda que hayan sido expedidos en su carácter de albacea de la sucesión

testamentaria a bienes de ***, que es la parte co-actora en el presente juicio, por lo cual y al no haber realizado dicha previsión, los mismos no pueden considerarse realizados en relación al presente juicio, ello sin que pase desapercibido que existen elementos que refieren que las cantidades recibidas corresponden a un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle *** número ***, del *** de la Ciudad de Aguascalientes, los cuales son insuficientes para acreditar que corresponden al presente litigio.

Finalmente, existen las pruebas **presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, e, **instrumental de actuaciones**, las cuales carecen de valor probatorio a favor de su oferente, en términos de los artículos 341 y 352 del Código Procesal de la Materia, toda vez que si bien es cierto, se puede suponer que realizó las mejoras y al parecer las cubrió, también lo es, que se omitió acreditar que entre las partes se acordó que éstas fuesen tomadas en cuenta además de que no se acreditó que el monto reclamado por la actora ***, sea superior al pactado, al no existir elemento probatorio que así lo acredite.

Aunado a lo anterior, si bien es cierto exhibió contratos de comodatos, estos carecen de valor probatorio a efecto de desvirtuar la acción instada en el presente negocio.

VIII.- En contexto de lo aludido, se declara que la parte actora *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por ***, sí probó su acción de desahucio, consistente en que el demandado ***, incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato verbal de arrendamiento celebrado el primero de enero de dos mil nueve, incumplimiento que aconteció a partir de la renta correspondiente al mes de enero de dos mil nueve, por lo que se refiere a la primera, y, de mayo de dos mil diez, en cuanto a la segunda de las co-actoras, y, que el demandado ***, acreditó parcialmente sus excepciones y defensas.

Se condena al demandado ***, a pagar a la parte actora, lo siguiente:

➤ A ***, la cantidad de **un millón ciento sesenta y ocho mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **ciento veintitrés** pensiones rentísticas cada una a razón de **nueve mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**, adeudadas del primero de enero de dos mil once al primero de marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble, cada una a razón de la cantidad antes mencionada, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

➤ A la sucesión testamentaria de la sucesión a bienes de ***, la cantidad de **un millón ciento siete mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **ciento veintitrés** pensiones rentísticas cada una a razón de **nueve mil pesos cero centavos moneda nacional**, adeudadas del primero de enero de dos mil once al primero de marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble, cada una a razón de la cantidad antes mencionada, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Se absuelve al demandado ***, de la prestación marcada con el inciso **e)**, del capítulo de prestaciones, consistente en que se entregue el inmueble al corriente de los servicios de agua potable, energía eléctrica, televisión por cable, y, servicio telefónico, por las consideraciones antes mencionadas.

Se condena al demandado ***, a hacer entrega a la parte actora *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por ***, del inmueble ubicado en la calle *** ** números *** y ***, de la *** de ésta ciudad, conocido como "****", debidamente amueblado y acondicionado para el funcionamiento de su giro, lo cual deberá ser en un término no mayor de cinco días

contados a partir del día siguiente en que sean requerido para ello, apercibido que de no hacerlo en dicho término, se despachará ejecución en su contra.

Lo anterior, tomando en consideración que a la fecha ha transcurrido el término de noventa días que le fue concedido al demandado ***, para desocupar el inmueble, de conformidad con el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dado que las diligencia de emplazamiento y requerimiento de pago se efectuó el día cinco de septiembre de dos mil dieciséis.

En el caso concreto, debe decirse, que procede la **condena recíproca en costas.**

Lo anterior es así, porque de conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que dispone:

“Artículo 128.- *La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge o parcialmente las pretensiones de la contraria”.*

Del precepto legal se comprende, que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, que se considera que pierde alguna o algunas de las partes cuando el Tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de su contraria.

En ese tenor, la frase *“parte que pierde”* se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como al demandado, mientras que la expresión *“acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria”* está aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

En el caso que nos ocupa, ambas partes resultaron parcialmente ganadores y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la actora obtuvo sentencia favorable respecto a la entrega del inmueble, y, pago de algunas de las pensiones rentísticas adeudadas, siendo que el demandado acreditó su

excepción de prescripción, por lo que se refiere a algunas de las pensiones rentísticas adeudadas y la improcedencia del pago de los servicios, por lo que fue absuelto en ésta vía.

Por lo tanto, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no prevean su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que se puntualizó el artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalar es porción normativa que se estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Sexta Época, Número de Registro: 270760, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen LX, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 177, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).- *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierda. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la*

controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercerse limitada a las circunstancias".

Por lo anterior, se condena a la parte actora *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por *** y al demandado ***, a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora y que fueron motivo de excepción.

Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del amparo directo civil 0498/2017, determinación realizada dentro del expediente número 0658/2015 del índice de éste Juzgado.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que

causa ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía especial de desahucio por los razonamiento vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero.- Se declara que la parte actora *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por ***, sí probó su acción de desahucio, consistente en que el demandado ***, incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato verbal de arrendamiento celebrado el primero de enero de dos mil nueve, incumplimiento que aconteció a partir de la renta correspondiente al mes de enero de dos mil nueve, por lo que se refiere a la primera, y, de mayo de dos mil diez, en cuanto a la segunda de las co-actoras, y, que el demandado ***, acreditó parcialmente sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se condena al demandado ***, a pagar a la parte actora, lo siguiente:

➤ A ***, la cantidad de **un millón ciento sesenta y ocho mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **ciento veintitrés** pensiones rentísticas cada una a razón de **nueve mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**, adeudadas del primero de enero de dos mil once al primero de marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble, cada una a razón de la cantidad antes mencionada, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

➤ A la sucesión testamentaria de la sucesión a bienes de ***, la cantidad de **un millón ciento siete mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **ciento veintitrés** pensiones rentísticas cada una a razón de **nueve mil pesos cero centavos moneda nacional**, adeudadas del primero de enero de dos mil once al primero de marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble, cada una a razón de la cantidad antes mencionada, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Quinto.- Se absuelve al demandado ***, de la prestación marcada con el inciso **e)**, del capítulo de prestaciones, consistente en que se entregue el inmueble, el corriente de los servicios de agua potable, energía eléctrica, televisión por cable, y, servicio telefónico, por las consideraciones antes mencionadas.

Sexto.- Se condena al demandado ***, a hacer entrega a la parte actora *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por ***, del inmueble ubicado en la calle *** ** números *** y ***, de la *** de ésta ciudad, conocido como "***", debidamente amueblado y acondicionado para el funcionamiento de su giro, lo cual deberá ser en un término

no mayor de cinco días contados a partir del día siguiente en que sean requerido para ello, apercibido que de no hacerlo en dicho término, se despachará ejecución en su contra.

Séptimo.- Se condena a la parte actora *** e ***, en su carácter de albacea testamentaria de la sucesión a bienes de ***, actualmente representada por *** y al demandado ***, a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora y que fueron motivo de excepción.

Octavo.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Noveno.- 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.

Décimo - Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Fabiola Morales Romo**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

La Secretaria de Acuerdos **Licenciada Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publicó en listas de acuerdos con fecha **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**.- Conste.

L'ALPR

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0116/2016, dictada en fecha doce de marzo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de setenta fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad con 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 de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió datos de las partes y de los inmuebles, así como de los expedientes relacionados con el presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-