



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

S E N T E N C I A

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

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0738/2020** que en la vía **especial de desahucio** promovido por ********* en contra de ********* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I.- Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, que: *“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.-*

II.- El actor ********* demandó a ********* por las siguientes prestaciones:

“a.- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de la cantidad de \$12,000.00 (doce mil pesos moneda nacional 00/100), por concepto de las pensiones rentísticas, que se adeudan de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio y Agosto del año dos mil veinte.

b). Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, a la total desocupación, del inmueble ubicado en la *** .**

c).- **Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de las pensiones rentísticas, que se sigan venciendo, hasta la total desocupación del inmueble, mismo que está ubicado en la *******

d).- **Para que por sentencia firme, se condene a los ahora demandados, a entregar el inmueble materia del arrendamiento, al corriente en el pago de consumo de agua potable y energía eléctrica, de acuerdo a lo convenido en la Cláusula Séptima del contrato de arrendamiento.**

e).- **Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”**

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del **uno** al **cuatro** de su escrito inicial de demanda la cual obra agregada a fojas uno a dos de los autos del expediente en que se actúa.

El demandado *********, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese de haber sido debidamente emplazada, según se obtiene de la diligencia de fecha **seis de octubre de dos mil veinte**.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

III.- 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, ser juez competente el de la ubicación del inmueble. En la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado en esta ciudad, de donde se deriva la competencia del suscrito.

IV.- En estudio de la acción de desahucio deducida por el actor *********, el suscrito Juez de los autos considera que la misma no se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Se puntualiza, que la parte actora en la etapa probatoria, no ofreció ningún elemento de convicción, sin



En embargo, acompañó a su demanda, la documental privada que obra a fojas cinco y seis de los autos, la cual se procede a valorar conforme a derecho proceda, ya que tratándose de documentos fundatorios de la acción, no requieren auto expreso de admisión para ser valorados en sentencia definitiva.

Allo anterior, sirve de apoyo legal, la Tesis, consultable en el Registro digital: 2012891, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.14o.C.15 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 35, Octubre de 2016, Tomo IV, página 2923, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

“DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN. NO REQUIEREN AUTO EXPRESO DE ADMISIÓN PARA SER VALORADOS EN SENTENCIA DEFINITIVA. Diversos tratadistas, tratándose de las pruebas en general, distinguen entre aquellas que son exhibidas por las partes en sus escritos de demanda y contestación, que dada su naturaleza no requieren necesariamente, de una admisión expresa por parte del Juez, para que puedan ser valoradas, pues se trata de los medios en que las partes apoyan sus pretensiones y el requisito esencial es que, por regla general, se exhiban con dichos escritos fijatorios de la litis. Esta concepción en materia probatoria se encuentra reflejada en los artículos 1061, 1205 y 1378 del Código de Comercio, de cuyo contenido se aprecia que el legislador distinguió claramente lo que son las pruebas o documentos base de la acción, o de la excepción, de aquellas que por cualquier otra circunstancia vengan al juicio, pues respecto de los primeros, por regla general, se exige que se acompañen a la demanda o contestación, porque con ellos se cubre traslado al demandado (a través del emplazamiento) y al actor (al darle vista con el escrito de contestación), en tanto que los segundos se refieren a aquellos medios de convicción que legalmente sean permitidos y que resultan necesarios e idóneos para demostrar los hechos afirmados en los referidos cursos fijatorios. Así, queda claro que las documentales base de la acción o de la excepción y que se anexan a los escritos respectivos, no requieren de admisión expresa del juzgador, pues basta que se anexas para que se tengan por exhibidos y se corra traslado con ellos a la contraria, para que se impongan de su contenido y, en su caso, puedan ofrecer diverso medio de prueba para desvirtuarlos o destruirlos; en cambio, para el caso de los diversos medios de prueba que se ofrecen para demostrar los demás hechos materia del debate, sí requieren ser objeto del trámite respectivo que incluye anunciación, admisión, preparación y desahogo pues, generalmente, se trata de aquellos encaminados a probar hechos que originaron la acción ejercitada, o a destruir las excepciones opuestas en el caso del actor o a acreditar excepciones dilatorias o perentorias que persigan hacer improcedente la acción para el caso del demandado. En tal sentido, los documentos fundatorios de la acción no requieren de admisión expresa para que sean valorados por el juzgador de instancia al dictar la sentencia definitiva e, incluso, resulta irrelevante que por un error judicial se hayan desechado.”

Así, la documental privada relativa al contrato de arrendamiento, de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, mismo que obra a fojas cinco y seis de los autos, carece de valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que se trata de un documento privado, que no se encuentra adminiculado o relacionado con ningún elemento de convicción, y dicho precepto establece, que los documentos privados provenientes de las partes tendrán valor probatorio pleno, **solo cuando se relacionen con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad de aquellos documentos privados.**

En ese sentido, como la parte actora no ofreció ningún elemento de convicción que robusteciera la documental privada, es que se llega a la conclusión, de que ésta carece de eficacia probatoria a efecto de tener por demostrado que entre las partes del juicio celebraron un contrato de arrendamiento.

A lo anterior, sirve de apoyo legal la tesis, consultable en el Registro digital: 275841, Instancia: Cuarta Sala, Sexta Época, Materias(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXIII, Quinta Parte, página 26, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

***“DOCUMENTOS PRIVADOS, RATIFICACION DE LOS. La ratificación no es un acto cuya realización quede al arbitrio de la parte a quien el documento perjudique, sino que es un acto cuya apreciación atañe al juzgador, que busca una convicción en las actuaciones y pruebas de autos y, por tanto, está en el interés de la parte que ofrece la prueba documental el que sea ratificada y si en su omite hacerlo, la inutilidad de la prueba sólo a ella le es imputable.*”**

De esa manera, no está demostrado la existencia del contrato de arrendamiento en que se fundó la acción, pues de acuerdo al artículo 2269 del Código Civil del Estado, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De igual manera, según el artículo 1677 del Código anotado, los contratos se perfeccionan por el mero



consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley.

Se invoca la tesis consultable en el Registro digital: 220106, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Marzo de 1992, página 167, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”

V.- En esa tesitura, se declara que la parte actora, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas en juicio.

Sin que se haga especial condena a la actora al pago de gastos y costas en términos del artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la parte demandada no produjo contestación.

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, en ella que el actor *********, no acreditó los elementos constitutivos de su acción.

Tercero. Se absuelve al demandado ********* de las prestaciones reclamadas en juicio.

Cuarto. No se hace especial condenación en costas.

Quinto. 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.

Sexto. 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.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Fabiola Morales Romo
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Fabiola Morales Romo, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **veintiséis de marzo dos mil veintiuno**. Conste. L'HHR/



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ

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 **0738/2020**, dictada en fecha **veinticinco de marzo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **tres** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley 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 **nombre de la parte actora, demandada y domicilios**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.