



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Jesús María, Aguascalientes, \*\*\*\*\***V I S T O S**, Para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\*, referente al **PROCEDIMIENTO CIVIL ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, encontrándose en estado de dictar sentencia, se procede a pronunciar la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I.-** Establece el artículo 82, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado:

**“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate”.**

**“Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.**

**II.-** El suscrito juez es competente para conocer del presente asunto, en términos de la fracción III del artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, en razón de ejercerse acción derivada de un contrato de arrendamiento de inmueble, ubicado en la Jurisdicción y por ende Competencia de este Tribunal.

**III.-** Lo manifestado por la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en la presente resolución, atento a lo que se establece en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado.

**IV.-** La parte actora \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- *Por la desocupación y la entrega del inmueble materia del arrendamiento, que lo es el \*\*\*\*\* , para que en*

sentencia definitiva que se dicte, se declare legalmente, procedente a la acción de desahucio originada por incumplimiento del contrato de arrendamiento base de la acción que en forma verbal celebre en fecha \*\*\*\*\*, con la hoy demandada, respecto del inmueble denominado como \*\*\*\*\*, con domicilio anteriormente mencionado.

b).- Para que en sentencia definitiva que se dicte, se condene a la demandada la C\*\*\*\*\* monto que corresponde las rentas que se adeudan, a razón de \*\*\*\*\* cada una de las rentas, señalados por concepto de mes por mes, respecto de los periodos rentísticos mensuales devengados del \*\*\*\*\* del año en curso.

c).- Para que se condene a los demandados a pagar la cantidad que resulte por concepto de consumo de agua potable que debe actualmente y lo que siga venciendo hasta que hagan entrega del inmueble materia de arrendamiento y de las cuales se cuantifican en ejecución de sentencia.

d).- Para que se condene a los demandados a pagar los intereses legales moratorios, mismos intereses que deberán cuantificarse a partir de la fecha en que las partes demandadas constituyeron en mora.

e).- Para que se condene a los demandados al pago de la cantidad que resulten por concepto de consumo de energía eléctrica, con adeudos de su totalidad \*\*\*\*\* misma cantidad que deberá cuantificarse en ejecución de sentencia, anexando los recibos originales así como el requerimiento de pago de CFE a la presenta demanda.

f).- Para que condene a los demandados al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio que por su culpa me veo obligado a promover.

Basa sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del \*\*\*\*\* del escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la seis del expediente en que se actúa.

Por su parte la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, no obstante a que fue debidamente emplazada por lo que corresponde al actor probar los hechos constitutivos de su acción conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles.

**V.-** Precisado lo anterior se procede al estudio de la acción hecha valer \*\*\*\*\*teniendo que la carga de la prueba se rige por lo previsto en el artículo 235 del código procesal civil, correspondiendo al actor acreditar los extremos de sus pretensiones y al demandado los de sus excepciones; ante lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cual el suscrito Juez considera que la misma se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

El artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, establece:

***"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".***

Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda.

El criterio anterior tiene sustento en la tesis emitida en la novena época, bajo el número de registro 174573, Tesis: II.2o.C.505 C, T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIV, Julio de 2006; Pág. 1403, que a la letra dice:

***"VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).*** *Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles*

para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO**

Ahora en el presente caso se actualiza el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, operando la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción; toda vez que el actor acreditó su celebración y el incumplimiento de la parte demandada en el pago de más de tres pensiones rentísticas, actualizándose uno de los supuestos previstos por el numeral 2360 del Código Civil que lo es la falta de pago de la renta, hecho que se fundamenta la vía de procedimiento especial interpuesta.

En efecto, la parte actora para acreditar los extremos de su acción inicialmente ofreció la **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, quienes depusieron en diligencia de fecha **\*\*\*\*\***, diligencia a la cual fue citada la demandada **\*\*\*\*\***, persona que no compareció a la misma ni formulo preguntas a las deponentes.

Probanza que se valora con fundamento en el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita la celebración del Contrato Fundatorio de la Acción así como el incumplimiento de la parte demandada en sus obligaciones de pago, pues ésta no acreditó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, correspondiéndole la carga de la prueba en este sentido.

El criterio anterior tiene sustento en la tesis emitida por la Novena Época, Registro: 192784, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 83/99, Página: 59, cuyo robro y texto es el siguiente:

**“DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. PRUEBA PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**VERBAL DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.**

El artículo 848 del código adjetivo civil del Estado de México en la parte que interesa dispone "... En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.". De donde se sigue que en un juicio especial de desahucio, para probar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento es suficiente la información testimonial diligenciada como medio preparatorio del juicio, lo que incluye necesariamente la citación de la contraparte para que ésta pueda repreguntar a los testigos en términos de lo dispuesto por el artículo 524 del mismo ordenamiento legal, pero también puede optar por cualquier otro medio preparatorio de juicio que resulte idóneo. Contradicción de tesis 95/98. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del mismo circuito. 20 de octubre de 1999. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juan N. Silva Meza. Ponente\*\*\*\*. Secretario: \*\*\*\*. Tesis de jurisprudencia 83/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente \*\*\*\*"

Así, la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora \*\*\*\*, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, y al demostrar la existencia del contrato de arrendamiento verbal a que se refiere el artículo 2269 del Código Civil vigente para el Estado, que establece:

**Artículo 2269.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.**

**El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria".**

Ahora, junto con la obligación a cargo del arrendatario \*\*\*\*, de pagar las rentas al arrendador en la forma y tiempo

convenidos, según lo dispone el artículo 2296 fracción I del Código Civil vigente para el Estado.

Además, el actor desahogó la prueba TESTIMONIAL cargo de los atestes \*\*\*\*\*, lo anterior dentro de la audiencia de fecha \*\*\*\*\*, la cual es valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido coincidentes, haber declarado sobre hechos que son susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos y además conocerlos por sí mismos y no por terceras personas, en cuanto a que refieren la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes respecto del inmueble afecto al presente juicio, así como el incumplimiento que se hace consistir en la falta de pago de más de tres mensualidades por parte de la demandada.

Finalmente, también ofreció como pruebas la INSTRUMENTAL Y PRESUNCIONAL DE ACTUACIONES medios de convicción que se valoran en términos de lo dispuesto por el artículo 352 y 341 del Código Adjetivo de la Materia y que favorecen a los intereses de su oferente pues con las pruebas ofertadas por su parte **logró acreditar** elementos constitutivos de la acción intentada.

**VI.** Bajo ese contexto, al no haberse realizado los pagos reclamados, ni justificado tampoco que las rentas ya fueron liquidadas, ya que la demandada no ofreció prueba alguna tendente a ello y en base al principio legal que establece que sólo los hechos se encuentran sujetos a prueba, permite establecer que el arrendatario, no cumplió con su obligación en términos de lo dispuesto por el artículo 2296 fracción I y 2670 del código civil y con base en ello, la parte actora como arrendador, está en su pleno derecho de ejercer la acción de desahucio en contra de \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, puesto que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o mas mensualidades y al no haberse justificado con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, se concluye que la parte actora \*\*\*\*\*En mérito de lo antes expuesto, se declara procedente la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vía especial de desahucio intentada, y en ella la parte actora \*\*\*\*\*, probó la existencia de los elementos de su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* como arrendatario, \*\*\*\*\* Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia, de conformidad con el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago del interés legal al nueve por ciento anual, de conformidad con el artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes, sobre cada una de las rentas vencidas y no pagadas que fueron reclamadas en el presente juicio, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo intereses que se determinarán en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble materia del arrendamiento siendo el ubicado en \*\*\*\*\*, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y consumo de agua potable, basados en lo dispuesto por el artículo 1677 del Código Civil del Estado, disposición ésta en la que se establece que, desde que los contratos se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo que de manera expresa haya sido pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley, siendo que en el presente asunto, ante la celebración del arrendamiento del inmueble hecho a favor de la demandada, consecuencia necesaria del uso de dicho bien lo es, acorde a la propia naturaleza del arrendamiento, el que sea a su cargo el pago de los servicios aludidos en líneas que anteceden, durante el tiempo que ha venido ocupando y gozando del bien inmueble, actualizando entonces los supuestos del ordenamiento legal en cita, concepto éste que deberá ser regulado en la etapa de ejecución de sentencia.

Por último y con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles Vigente se condena a la demandada al pago de gastos y costas del presente juicio cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia, lo que procede

toda vez que se les considera perdidosa al haberse acogido parcialmente las prestaciones de la contraria.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2269, 2296 fracción I, 2323, 2670, 2671, 2675, 2690, 2692 fracción I, 2698, 2699, y demás relativos del Código Civil, 1, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 86, 89, del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

**PRIMERO.-** El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía Civil Especial de Desahucio intentada, y en ella la parte actora \*\*\*\*\* probó su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* como arrendatario, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra\*\*\*\*\*

**TERCERO.- \*\*\*\*\*** **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble materia del arrendamiento, siendo el ubicado en \*\*\*\*\* , libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y consumo de agua potable, regulados que sean conforme a derecho en la etapa de ejecución de la sentencia.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de los intereses al tipo legal, de conformidad con el artículo 2266 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, sobre cada una de las rentas vencidas y no pagadas que fueron reclamadas en el presente juicio, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo intereses que se determinarán en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se condena a la demandada al pago de gastos y costas del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los artículos 6 Apartado A, fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como 3 fracción XXV, 55 fracción XXXVI y 58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, para efectos de la versión pública de la presente resolución se ha suprimido la





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

información considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

**OCTAVO.-** Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

**A S Í**, juzgado lo resolvió y firma el **LICENCIADO \*\*\*\*\***, Juez del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada \*\*\*\*\*** que autoriza. Doy fe.

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

Se hace constar que la resolución que antecede se publicó en las listas de acuerdos con fecha \*\*\*\*\* Conste.

\*\*\*\*\*