

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a

\*\*\*\*\*

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **Especial de Desahucio** promovió \*\*\*\*\* por su propio derecho y como apoderado legal de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- El 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 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.*

*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 juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, de nuestro 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 Aguascalientes, 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 Procesal de la materia.

IV.- En el presente caso, \*\*\*\*\* por su propio derecho y como apoderado legal de

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*, compareció a demandar a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**

**“A) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , a la **DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO**, sito el ubicado en**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, inmueble el cual es el objeto del contrato base de la acción, mismo que se anexa al cuerpo de la presente demanda, devolución que tendrá que hacerse con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

**B) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , al **PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS** devengadas y no pagadas, a partir del día **15 de Mayo del año dos mil dieciocho** y hasta esta fecha, pensiones rentísticas que deberán ser cubiertas a razón de \$25,300.00 (VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, mismas que debieron ser cubiertas por adelantado y que dan un total de \$96,700.00 (NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.).**

**C) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , al **PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS** que se hayan ocasionado y que se ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado.**

**D) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , al **PAGO DE LAS MENSUALIDADES RENTÍSTIAS QUE SE SIGAN GENERANDO** hasta la total desocupación del inmueble y entrega del mismo.**

**E) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , al **PAGO DE LOS INTERESES**, a razón del **10% (DIEZ POR CIENTO)** tal y como se**

estableció en la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato base de la acción, que se han causado y se sigan causando virtud de la mora al pago de las mensualidades rentísticas devengadas.

F) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , al **PAGO DE LOS ADEUDOS** que existan a la fecha de la desocupación del inmueble por concepto de servicios.

G) Para que por sentencia firme **SE DECLARE** que el contrato de arrendamiento, base de la acción, **SE ENCUENTRA VENCIDO**, por haber concluido el plazo de duración en él consignado.

H) Para que por sentencia firme se condene al demandado, \*\*\*\*\* , al **PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS** que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, de conformidad con lo establecido por el artículo 1989 del Código Civil vigente para el Estado”.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante el escrito presentado en fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno -*fojas de la veintiocho a la treinta y tres*-, en donde califica la misma de infundada y temeraria, negando que a la parte actora le asista acción o derecho alguno para reclamar las prestaciones que pretende, primeramente, en razón de que los demandantes no acreditan la propiedad del inmueble objeto del presente negocio, aunado a que fue con una persona diversa con la que celebró el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción -\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_.

Opone como excepciones y defensas la de **falta de acción y derecho**, la de **non mututis libelli**, la de **incertidumbre o falta de certeza de la propiedad que reclama en su escrito inicial de demanda**, la de **oscuridad en la demanda**, la de **falta de legitimación activa**, así como las **personales** que se deriven de lo narrado en el escrito de contestación a la demanda.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, se tiene 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.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Previo al estudio de la acción intentada por la parte actora, resulta necesario hacer hincapié en lo que establece el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Dicho numeral contiene la obligación que tienen los órganos jurisdiccionales de estudiar, antes de pronunciar la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, pues de ser procedentes alguna de ellas, se imposibilitaría a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos de la parte actora, o en caso contrario, decidir sobre la controversia, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado \*\*\*\*\* , opuso como excepciones las siguientes:

A) La de **oscuridad en la demanda**, misma que hace consistir en el hecho de que al narrar su escrito inicial de demanda, la parte actora incurre en múltiples contradicciones e imprecisiones; excepción que resulta **infundada** e **improcedente** toda vez que contrario a lo que afirma el demandado, del escrito inicial de demanda se advierte, que la parte actora dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquellos sucedieron y en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por el accionante, por tal motivo, es de deducirse, que la redacción del escrito inicial

fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, aunado a que lo remitió al contenido del contrato base de su acción.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE PROCEDENCIA.** Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

**“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE.** Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

Y la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).-** Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos".

**B) La de falta de legitimación activa,** atendiendo a que la parte actora no acredita contar con título material a su nombre del inmueble materia de este juicio, requisito indispensable para poder ejercitar la acción que intenta.

Siendo, que esta autoridad tiene la obligación de analizar que se cumplan con los presupuestos procesales que tienen el carácter de orden público, en el presente negocio se debe determinar si quien compareció a promover dicha acción reconvenzional acredita encontrarse legitimado para ello, consideración que encuentra sustento jurídico en los siguientes criterios:

La Tesis Aislada Civil, de la Séptima Época, con Número de Registro 248443, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, 199-204 Sexta Parte, página 99, Genealogía Informe 1985, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 35, página 68, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"LEGITIMACION "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM".-** La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

Así como la Tesis Aislada en materia Civil, de la Séptima Época, con registro 256546, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, 37 Sexta Parte, página 49, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"PERSONALIDAD EN EL ACTOR O EN SU REPRESENTANTE, EXCEPCION DE FALTA DE, Y DEFENSA DE LEGITIMACION ACTIVA EN EL MISMO ACTOR. SUS DIFERENCIAS.-** La excepción de falta de personalidad

*en el actor consiste en carecer éste de la capacidad y calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que comparece su representante. La distinción entre la excepción de falta de personalidad y la falta de legitimación activa en el actor radica en el sentido y alcance que la doctrina ha dado a las expresiones de "legitimatio ad causam" y "legitimatio ad processum". La primera, o sea, la legitimación en la causa, con relación al actor, corresponde a la identidad de la persona a quien la ley concede el derecho subjetivo que se ejercita a través de la acción que se deduce ante los tribunales con la persona que deduce dicha acción. En cambio, la segunda, o sea, la legitimación en el proceso, se refiere a la capacidad o a la calidad de obrar de la persona que comparece al juicio. Por tanto, cuando el demandado niega que el actor sea el titular del derecho subjetivo que ejercita, lo que está oponiendo es la defensa de sine actione agis o carencia de derecho, la cual debe resolverse en la sentencia que decide sobre el fondo de la litis; y cuando el demandado ataca la personalidad del actor por sufrir de incapacidad natural o legal, artículo 450 del Código Civil o porque su representante legal o convencional carece de la genuina representación para comparecer en juicio, lo que está oponiendo es la excepción de falta de personalidad en el actor o en su representante".*

En ese orden de ideas, de una lectura íntegra del escrito inicial de demanda, se desprende que \*\*\*\*\* por su propio derecho y como apoderado legal de

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*, compareció a demandar a efecto de que se condenara a \*\*\*\*\* , a la desocupación y entrega del inmueble objeto del presente negocio, así como al pago de las pensiones rentísticas adeudadas, de los daños y perjuicios, intereses, adeudos y de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente asunto, todo ello como consecuencia del incumplimiento de un contrato de arrendamiento celebrado el día quince de julio de dos mil diecisiete, entre \*\*\*\*\* como arrendador -por mandato y en representación de \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario.



Al efecto, resulta conveniente analizar el marco normativo aplicable, siendo que el Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

**“Artículo 1º.-** *El ejercicio de las acciones requiere:*

*I.- La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo;*

*II.- La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación;*

*III.- La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y*

*IV.- El interés del actor para deducirla”.*

**“Artículo 24.-** *Las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, o de hacer o no hacer determinado acto”.*

**“Artículo 27.-** *Ninguna acción podrá ejercitarse sino por aquel a quien competen, o por su representante legítimo. No obstante el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan a su deudor, cuando conste el crédito de aquél en título ejecutivo y excitado éste para deducirlas, descuide o rehúse hacerlo. El tercero demandado puede paralizar la acción pagando al demandante el monto de su crédito.*

*Las acciones derivadas de derechos inherentes a la persona del deudor, nunca se ejercitarán por el acreedor.*

*Los acreedores que acepten la herencia que corresponde a su deudor, ejercitarán las acciones pertinentes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita”.*

Ahora, a fin de acreditar los extremos de su acción, la parte actora ofertó como medios probatorios los siguientes:

Existe la **documental privada**, consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha quince de julio de dos mil diecisiete, celebrado entre \*\*\*\*\* como representante del propietario en uso y ejercicio de sus propios derechos, en calidad de arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario *-fojas de la catorce a la dieciocho-*, documental de la que se desprende, en esencia, lo siguiente:

En virtud de la celebración de dicho acto jurídico, el arrendador otorgó en arrendamiento el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, obligándose el arrendatario a destinar dicho bien únicamente como nave industrial *-cláusulas segunda y tercera-*.

Entre las partes, se fijó como término o plazo del contrato un año obligatorio para ambas partes, el cual comenzaría a correr el día quince de julio de dos mil diecisiete, concluyendo el catorce de julio de dos mil dieciocho, tiempo en el que el arrendatario habría de cubrir además del pago de los servicios (energía eléctrica, agua y teléfono), el mantenimiento del inmueble y pensiones rentísticas mensuales, cada una a razón de diecinueve mil ochocientos pesos, pagaderos sin previo requerimiento en el domicilio del arrendador, por meses adelantados y en una sola exhibición los días quince de cada mes, siendo que al no cubrir las rentas en las fechas indicadas, el arrendatario incurriría en mora generándose con ello un interés del diez por ciento mensual *-cláusulas cuarta, quinta, séptima y décima primera-*.

Así mismo, quedó estipulado, que el contrato se podría renovar voluntariamente mediante la firma de otro contrato y con el incremento en la renta correspondiente, sin embargo, el arrendatario se comprometió a que un mes antes del vencimiento del contrato le haría saber al arrendador si era su voluntad seguir arrendado el inmueble y, de no hacerlo, se entendería que entregaría el inmueble al término del plazo, mientras que al desocuparlo antes del vencimiento, tendría que dar aviso de dicha circunstancia con treinta días de anticipación, caso en el que habría de pagar una penalización equivalente a un mes de renta *-cláusulas sexta y octava-*.

Probanza que prueba plenamente en contra de la parte actora, ello en términos del numeral 345 de nuestro Código de Procedimientos Civiles.

Además, existe la prueba **confesional** a cargo del demandado \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia celebrada el día seis de diciembre de dos mil veintiuno *-fojas de la ciento ochenta y siete a la ciento noventa y dos-*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora *-fojas ciento ochenta y tres y ciento ochenta y cuatro-*, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 339 del ordenamiento legal en cita y de la que se desprende, que al no haber comparecido el absolvente ni haber justificado la causa legal de su inasistencia a la audiencia de

desahogo de pruebas, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se le declaró confeso fictamente respecto de:

· Que el día quince de julio de dos mil diecisiete, celebró, en calidad de arrendatario, un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\* por su propio derecho y en representación de sus copropietarios como arrendador, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* -posiciones primera, segunda, tercera, cuarta y trigésima primera-.

· Que al momento de la celebración de dicho contrato, sabía perfectamente quienes eran los copropietarios del inmueble dado en arrendamiento -posición trigésima segunda-.

· Que con motivo del contrato de referencia, se obligó a cubrir por concepto de renta mensual la cantidad total de veinticinco mil trescientos pesos, de los cuales, diecinueve mil ochocientos pesos se pagarían en efectivo en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , más un complemento de cinco mil quinientos pesos mediante transferencia bancaria, última suma que sería facturada a la empresa de su propiedad denominada \*\*\*\*\* , pensiones rentísticas que habrían de pagarse los días quince de cada mes -posiciones quinta, sexta, séptima, octava, novena, décima, décima primera, décima segunda, décima tercera, décima sexta y trigésima tercera-.

· Que al incurrir en mora en el cumplimiento del pago de las rentas, se generarían a favor del arrendador, intereses a razón del diez por ciento mensual respecto de las rentas no pagadas -posiciones décima séptima y décima octava-.

· Que se pactó un año como duración del contrato, concluyendo el día catorce de julio de dos mil dieciocho -posiciones décima cuarta y décima quinta-.

· Que actualmente, se encuentra ocupando ilegalmente el inmueble objeto del arrendamiento, situación que también reconoció en juicio diverso, ello atendiendo a que adeuda

cuarenta y dos pensiones rentísticas, atendiendo a que dejó de cubrirlas desde el mes de mayo de dos mil dieciocho, fecha a partir de la cual, ha sido requerido en múltiples ocasiones tanto judicial como extrajudicialmente por el pago de las rentas adeudadas - *posiciones décima novena, vigésima, vigésima primera, trigésima y trigésima cuarta*-.

Que acompañó a su escrito de contestación de demanda copias del Juicio Especial de Desahucio, seguido en su contra bajo el expediente número \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Segundo Civil del Estado, procedimiento en el que fue requerido judicialmente por el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y en el que reconoció la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción en el presente asunto, así como que el mismo venció en el mes de julio de dos mil dieciocho y el adeudo que tiene para con la parte actora, quien funge con ese carácter en ambos juicios -*posiciones vigésima segunda, vigésima tercera, vigésima cuarta, vigésima quinta, vigésima sexta, vigésima séptima, vigésima octava y vigésima novena*-.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que han de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve como sustento jurídico de lo anterior, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, con número de registro 241577, emitida por la Tercera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

**“CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.-***La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede*

*desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.*

Consta además, la **testimonial**, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia del seis de diciembre de dos mil veintiuno -fojas de la ciento ochenta y siete a la ciento noventa y dos-, probanza que de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, goza de valor probatorio por versar sobre hechos susceptibles de ser captados por los sentidos, los cuales los atestes conocen por sí mismos, y de la cual se advierte, que dichos testigos fueron coincidentes al rendir sus declaraciones, tal y como se evidencia a continuación:

El testigo \*\*\*\*\* aseguró conocer a todas las partes implicadas en el presente negocio, pues es familiar de todos los actores quienes le otorgaron en arrendamiento al demandado una nave industrial ubicada en \*\*\*\*\* , habiéndose firmado un contrato entre \*\*\*\*\* o y \*\*\*\*\*, en julio de dos mil diecisiete, en el que se acordó un término de un año, en el que habría de pagarse una renta mensual compuesta por un pago de diecinueve mil ochocientos pesos en efectivo y cinco mil quinientos pesos vía transferencia, los cuales él mismo facturó a nombre de la empresa \*\*\*\*\* , desde julio de dos mil diecisiete y hasta mayo de dos mil dieciocho, último mes que fue

cubierta la renta, siendo que sabe de los términos del contrato porque él mismo lo vio y que se dejaron de cubrir las rentas, porque acompañó a su madre a requerirle por el pago de las mismas en varias ocasiones desde que falleció \*\*\*\*\*.

Por su parte, el ateste \*\*\*\*\* , dijo no conocer al demandado, pero ha oído hablar de él, quien sabe le debe algunas rentas a \*\*\*\*\* , de una nave industrial que le rentaron ubicada en \*\*\*\*\* , habiéndose firmado un contrato entre el señor \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\*, en junio o julio de dos mil diecisiete, en virtud del cual el demandado pagaría rentas mensuales las cuales iba cubriendo sin embargo un día dejó de pagar sin más, aproximadamente en el mes de agosto de dos mil dieciocho, siendo que debía pagar diecinueve mil pesos en efectivo y cinco mil pesos mediante transferencia, expidiéndose los recibos correspondientes a nombre de la empresa \*\*\*\*\* , habiendo pactado como vigencia del contrato un año, lo que sabe porque al trabajar con la señora \*\*\*\*\* , vio el contrato que ella tenía, quien un día le dijo que ya no irían a cobrar las rentas porque el arrendatario había dejado de pagarlas, aun y cuando se le ha requerido por su pago en distintas ocasiones desde que venció el contrato.

No pasa inadvertido para ésta autoridad, que ambos fueron coincidentes en señalar que los actores resultan ser los propietarios del inmueble motivo del presente negocio, el primero de ellos lo sabe porque ha visto las escrituras, mientras que el segundo, porque se lo comentó la señora Mireya *-preguntas décima y quinta, respectivamente-*.

Es decir, el último de ellos es testigo de oídas por haberlo escuchado de otro sujeto *-una persona de nombre Mireya-*.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis Aislada, Registro digital: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Laboral, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Junio de 1991, página 380, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.-** *Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos".*

Por otro lado, si bien es cierto, el primero de ellos, manifestó que sabe de la propiedad, por haber visto la escritura, empero, un solo testigo solo hace prueba plena cuando ambas partes, deciden pasar por su dicho, circunstancia que no aconteció en autos, lo anterior de conformidad con el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sin que pase inadvertido para ésta autoridad, que si bien es cierto, \*\*\*\*\* , compareció por su propio derecho y en representación de

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*, esto con la copia certificada del instrumento notarial visible a fojas de la diecinueve a la veintidós del sumario, del cual se advierte que efectivamente se le concedió el poder única y exclusivamente para ejercerlo sobre el bien inmueble motivo del presente negocio, empero, dicha circunstancia en forma alguna acredita la propiedad del mismo.

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 carecen de valor probatorio a favor de la parte actora, ello en virtud de que, de lo antes expuesto se obtiene que quienes constan como partes contratantes resultan ser \*\*\*\*\* como representante del propietario en uso y ejercicio de sus propios derechos, como arrendador y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario.

Aunado a lo anterior, en el supuesto sin conceder de que los demandantes sean los propietarios del inmueble objeto del presente negocio, también resulta ser que el único legitimado para ejercer la acción cuya resolución nos ocupa, lo es precisamente el arrendador, que es precisamente quien celebró el contrato base de la acción.

Sin que pase inadvertido que si bien es cierto, dicha persona ha fallecido -\*\*\*\*\*-, también lo es que quien podría representarlo en juicio lo es precisamente el albacea o quien legalmente lo represente.

Sirven como apoyo jurídico a los anteriores razonamientos los siguientes criterios:

Contradicción de tesis 454/2016, Registro digital: 2015696, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 293, Tipo: Jurisprudencia, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).-** *En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento,*



*no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio".*

Tesis Aislada, Registro digital: 239523, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 217-228, Cuarta Parte, página 108, cuyo epígrafe y texto es el subsecuente:

**"DESAHUCIO, JUICIO DE. LA LEGITIMACION DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCION.-** *El juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 489 y 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y aunque válidamente se pueden oponer excepciones distintas a la de pago, como la falta de legitimación, porque la actora no era propietaria del bien arrendado, o porque no participó en el contrato de arrendamiento la propietaria ni autorizó a la actora para celebrarlo, debe considerarse que tales argumentos no desvirtúan la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción. En efecto, conforme al artículo 1797 del Código Civil aplicable, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, la reconocida como arrendadora concedió el uso y goce de parte de un inmueble y la arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden".*

Tesis Aislada, Registro digital: 270222, Instancia: Tercera Sala, Sexta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen LXXXI, Cuarta Parte, página 17, cuyo epígrafe y texto es el subsecuente:

**"ARRENDAMIENTO. FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA DEL ARRENDADOR.-** *Si alguien celebra en lo personal un contrato de arrendamiento como arrendador, es inconcuso que solo él esta legitimado para intentar cualquier acción derivada de ese contrato en contra del arrendatario, por lo que si en un caso se intenta acción de desahucio por quien no es arrendador en el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, hay falta de legitimación activa. No obsta para mantener esta conclusión, la circunstancia de que la demandada no haya opuesto la defensa correspondiente oportunamente, porque la legitimación para obrar es un presupuesto necesario e indispensable*

para la procedencia de la acción, que cuando falta, el juzgador debe apreciarlo de oficio para desestimar la demanda, por no ser la actora la titular de la acción y faltar así los requisitos a que se refieren las fracciones I, II y IV del artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorio Federales".

Tipo: Aislada, Registro digital: 247584, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 205-216, Sexta Parte, página 75, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION EN LA CAUSA Y EN EL PROCESO.** - Si al fallecimiento del arrendador los herederos se subrogaron en todos los derechos del de cuius, entre ellos el que tenía como arrendador del inmueble locado, y si la albacea enjuiciante fue designada como única y universal heredera, primero del arrendador y después de la cónyuge supérstite, hace evidente que se encontraba legitimada en la causa para ejercitar la acción intentada, independientemente de que en el contrato de arrendamiento aparezca como arrendador el finado, ya que la arrendataria, estuvo en aptitud de exigir de quien firmó como arrendador, acreditara sus facultades para hacerlo, y cómo no lo exigió sino que, por el contrario, le reconoció personalidad, esa situación vino a ser res inter alios acta y surtió efectos entre las partes contratantes porque se entiende que dio por probada la personalidad de quien celebró el acto jurídico como arrendador, aceptándolo así con tal de alcanzar los beneficios que de este acto obtuvo, como lo fueron los de obtener la posesión y disfrute del inmueble arrendado, de suerte que la arrendataria no puede ahora desconocer en el juicio de terminación de contrato seguido en su contra, sin faltar al principio de buena fe, la personalidad del suscriptor de dicho pacto locativo, ni mucho menos la legitimación activa en la causa y en el proceso de la enjuiciante, quien compareció al juicio como representante de la sucesión".

Como consecuencia de ello, a criterio de éste Juzgador, no se tiene por acreditada la legitimación *ad-causam* en los actores, elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional.

Atendiendo a lo anterior, resulta **fundada y procedente** la excepción de **falta de legitimación activa** opuesta por el demandado \*\*\*\*\* , y, resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada, así como el análisis del resto de las pruebas

y de las excepciones y defensas opuestas, pues en nada se variaría el sentido de la presente resolución.

**VI.-** En contexto de lo aludido, se declara **procedente** la Vía Especial de Desahucio.

En ella, el demandado \*\*\*\*\* acreditó su excepción de **falta de legitimación activa**.

Como consecuencia de ello, con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se dejan **a salvo los derechos** de los actores \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*, para que los hagan valer en la vía y forma que estimen convenientes.

Finalmente, al considerársele como parte perdedora del proceso acorde a lo dispuesto por el artículo 128 del ordenamiento legal antes invocado, se condena a los actores \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\* al pago a favor del demandado \*\*\*\*\* , de los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

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.

**Tercero.-** En ella, el demandado \*\*\*\*\* acreditó su excepción de **falta de legitimación activa**.

**Cuarto.-** Se dejan a salvo los derechos de los actores

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , para que los hagan valer en la vía y forma que estimen convenientes.

**Quinto.-** Se condena a los actores \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* al pago a favor del demandado \*\*\*\*\* , de los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** 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.

**Séptimo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se

publicó en listas de acuerdos el día  
\*\*\*\*\* .- Conste.

L'ALPR/dads

El(La) Licenciado(a) Ana Luisa Pérez Rentería, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0927/2021 dictada en veintiocho de enero del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veintitrés 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 General 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 las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.