

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecisiete de febrero de dos mil veintidós**.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0368/2021** relativo al juicio 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. Según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del 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 éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.**

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

II. La parte actora \*\*\*\*\* demandó a \*\*\*\*\* por las siguientes prestaciones:

*“a) El pago de las rentas correspondientes a los meses de del 1° de diciembre del 2018 al 1° de marzo de 2021 con el incremento anual del 5%, que me adeuda el demandado \*\*\*\*\* respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* **Fraccionamiento \*\*\*\*\***, **de esta ciudad capital** y las que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio.*

*b) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* **Fraccionamiento \*\*\*\*\***, **de esta ciudad capital**, en mismo estado en que lo recibió.*

*c) El pago de los gastos y costas del juicio.”*

Basa sus pretensiones en los hechos narrados del uno al seis de su escrito inicial de demanda la cual obra a fojas uno y dos del expediente en que se actúa.

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese el haber sido debidamente emplazado.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita 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. En la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado dentro de esta ciudad, por tanto, de ahí deriva la competencia de la suscrita.

IV. En estudio de la acción de desahucio deducida por la parte actora \*\*\*\*\* , la suscrita juez de los autos considera que la misma se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación.

La parte actora, para acreditar los extremos de su acción ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

**Confesional**, a cargo del demandado \*\*\*\*\* , la cual fuera desahogada en audiencia de nueve de febrero de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y cuatro de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de:

Que celebró contrato verbal de arrendamiento de un inmueble con la parte actora en fecha uno de marzo de dos mil dieciséis.

Que la ubicación del inmueble antes referido es el ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad.

Que por concepto de renta se pactó inicialmente la cantidad de dos mil pesos moneda nacional mensuales, la que se incrementaría anualmente en un cinco por ciento debiéndose pagar el día primero de cada mes.

Que a partir del primero de noviembre del dos mil dieciocho ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas mencionadas en la posición tercera del pliego de mérito.

Que la actora \*\*\*\*\* le ha requerido el pago de las pensiones rentísticas vencidas, así como la entrega del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

**“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”*

**Documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* Civil en el Estado, relativo a medios preparatorios a juicio, visibles a fojas de la cinco a la veinte de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de las cuales se desprende que dentro de los autos del expediente mencionado,

\*\*\*\*\* como apoderado de \*\*\*\*\* promovió medios preparatorios a juicio de desahucio en contra de \*\*\*\*\*; en el cual mediante audiencia de fecha seis de noviembre de dos mil veinte reconoció y confesó:

Que en fecha primero de marzo de dos mil dieciséis celebró en su carácter de arrendatario con \*\*\*\*\* un contrato de arrendamiento verbal respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad.

Que en dicho contrato se pactó la cantidad de dos mil pesos mensuales por concepto de pensiones rentísticas conviniéndose a pagar los primeros días de cada mes.

Que fue la primera vez que se le requería para el pago de las pensiones rentísticas.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Consecuentemente, quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha primero de marzo de dos mil dieciséis, celebraron un contrato de arrendamiento respecto de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, en el cual entre otras cosas, pactaron una renta mensual de dos mil pesos moneda nacional, las cuales se pagarían los días primero de cada mes.

No pasa desapercibido, que toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido del referido contrato, de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que el demandado no suscitó explícitamente controversia, pues se insiste, el demandado no controvertió la celebración del contrato basal, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

Consecuentemente, se reitera que quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha primero de marzo de dos mil dieciséis celebraron un contrato de arrendamiento respecto de la casa

habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, en el cual entre otras cosas, pactaron una renta mensual de dos mil pesos moneda nacional la que se incrementaría anualmente en un cinco por ciento, las cuales se pagarían por los días primero de cada mes en el domicilio del arrendador, siendo el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad.

En esa tesitura, la actora manifestó que el demandado dejó de pagar desde la mensualidad correspondiente a partir del primero de noviembre del año dos mil dieciocho, incumplimiento que no fue desvirtuado por la parte demandada, ya que ni siquiera contestó la demanda incoada en su contra, y de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía a la demandada demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

**“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”*

VI. En el contexto de lo aludido, se declara que la parte actora \*\*\*\*\* , sí probó su acción de desahucio, consistente en que la parte demandada \*\*\*\*\* , incumplió en el pago de más de tres de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento que celebraron las partes, incumplimiento que aconteció a partir de la renta correspondiente al mes de noviembre del dos mil

dieciocho; y la parte demandada \*\*\*\*\* , no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

Se condena a \*\*\*\*\* al pago de rentas vencidas desde la correspondiente al primero de noviembre del dos mil dieciocho al primero de marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, a razón de dos mil pesos moneda nacional mensuales más un incremento del cinco por ciento anual; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

Se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, en el mismo estado en que lo recibió.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas generados por el presente juicio regulados que sean en ejecución de sentencia; pues en el caso, no se está en ninguno de los supuestos de excepción que para la no condena en costas establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara que la parte actora \*\*\*\*\* , sí probó su acción de desahucio, consistente en que la parte demandada \*\*\*\*\* , incumplió en el pago de más de tres de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento que celebraron las partes, incumplimiento que aconteció a partir de la renta correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciocho; y la parte demandada \*\*\*\*\* , no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de rentas vencidas desde la correspondiente al primero de noviembre del dos mil dieciocho al primero de marzo de dos mil veintiuno, más las que

se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, a razón de dos mil pesos moneda nacional mensuales más un incremento del cinco por ciento anual; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

**CUARTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, en el mismo estado en que lo recibió.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de 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 I, lo resolvió y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA.- DOY FE.-**

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA** Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha **dieciocho de febrero de dos mil veintidós**. Conste.

Adriana S.

El(La) Licenciado(a) AFOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, 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 0368/2021 dictada en diecisiete de febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de SIETE 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.

SIN VALIDEZ OFICIAL