

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **210/2021** relativo al juicio especial de **desahucio** promovido por **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, 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 **XXXXXX** demandó a **XXXXXX** por las siguientes prestaciones:

*“a) El pago de las rentas correspondientes a los meses de: noviembre y diciembre de 2019, todos los meses el año 2020 y lo que va del año en curso que importa la cantidad de \$102,000.00 (CIENTO DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que me adeuda el demandado **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en **XXXXXX** # **xxxxxx**, EN EL FRACCIONAMIENTO **XXXXXX** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, así como las que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio.*

*b) La desocupación y entrega inmediata del inmueble ubicado en: **XXXXXX** # **xxxxxx**, EN EL FRACCIONAMIENTO **XXXXXX** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES en el mismo estado en que lo recibió.*

c) el pago de cualquier clase de adeudo en los servicios de luz, agua, gas, teléfono y cualquier otro que se haya generado por parte del

demandado y que se encuentre insoluto al momento de la entrega del inmueble.

d) El pago de los gastos y costas generados en este juicio.”

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

El demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese el haber sido debidamente notificado para ello.

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 **Xxxxxx**, 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:

a) DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la diligencia de requerimiento de pago y emplazamiento de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, que obra a foja veintiocho de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dicha actuación fue realizada por un servidor público el cual en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública, y con la cual se demuestra que en la mencionada fecha se dio cumplimiento cabal a lo dispuesto por el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Cabe hacer mención que con la referida probanza no se acredita lo pretendido por la parte actora en ésta, ya que al ser requerido para que justifique con los recibos correspondientes que está al corriente en el pago de las rentas del inmueble materia del juicio, lo único que manifestó fue que no tiene los recibos ya que nunca le han entregado recibos, sin que en ningún momento de la diligencia haya acepta el adeudo que se le reclama por concepto de rentas.

b) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en las copias simples de la escritura número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha uno de julio del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe del **xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de los del Estado, que obra fojas de la once a la dieciocho de autos, a la cual se le niega valor probatorio por tratarse de copias simples cuya veracidad no se encuentra adminiculada con ninguna otra prueba.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la Tesis Aislada, de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro y Texto siguiente:

“COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria.*”

Con base en lo anterior, y si bien es evidente que la parte actora con la prueba anteriormente señalada pretendía acreditar la propiedad del inmueble materia del presente juicio, sin embargo dicha cuestión no tiene trascendencia para la procedencia o no de la acción que se ejercita, ya que en el juicio que nos ocupa no es necesario que la arrendadora acredite tener los derechos suficientes para dar en arrendamiento el inmueble motivo del presente juicio, pues en el

mismo únicamente debe probar la relación contractual, no así cuestiones relacionadas con la propiedad de dicho inmueble, pues tal suceso resulta irrelevante.

Sirviendo de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial que establece lo siguiente: Tesis: I.11º.C.43 C, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVI, Septiembre de 2002, Página 1332, tesis aislada, 186067179.

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. *Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada **arrendador**, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.”*

c) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, que obra a fojas de la seis a la diez de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada ya que ni siquiera compareció a dar contestación a la demanda y por lo tanto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado anteriormente citado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, es decir, la celebración del referido contrato así como los términos pactados en el mismo, aunado a que es menester hacer mención que existen al respecto tesis jurisprudenciales que determinan que al contrato de arrendamiento por lo que hace a acciones ejercidas con relación a los mismos se les debe otorgar valor probatorio pleno como

se verá posteriormente en esta misma sentencia, y del cual, entre otras cosas, se desprende en la fecha anteriormente señalada, la actora dio en arrendamiento al demandado el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta Ciudad de Aguascalientes; que el arrendatario se obligó a pagar la cantidad mensual de seis mil ochocientos pesos moneda nacional, teniendo cinco días a partir de la fecha de vencimiento del mes para entregar la renta.

d) CONFESIONAL EXPRESA, misma que por lo que hace a la aceptación de las obligaciones contraídas realizó el demandado en la diligencia de emplazamiento, se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del estado, ya que en dicha diligencia no suscitó controversia alguna, sin embargo, por lo que respecta a la aceptación del incumplimiento de lo reclamado en el juicio, carece de valor probatorio en virtud de que de la referida diligencia no se advierte que el demandado haya hecho dicha afirmación, pues como ya se dijo al momento de valorar dicha acta, lo único que manifestó fue que no tiene los recibos ya que nunca le han entregado recibos, sin que en ningún momento de la diligencia haya acepta el adeudo que se le reclama por concepto de rentas.

e) CONFESIONAL FICTA, consistente en la realizada por la parte demandada al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, misma que de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la parte demandada no suscitó explícitamente controversia, es decir, que en fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, celebró contrato de arrendamiento en el cual la actora dio en arrendamiento al demandado el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta Ciudad de Aguascalientes y que el arrendatario se obligó a pagar la cantidad mensual de seis mil ochocientos pesos moneda nacional, teniendo cinco días a partir de la fecha de vencimiento del mes para entregar la renta; además de que el demandado dejó de cubrir en la forma convenida los importes del arrendamiento correspondientes a los

meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve así como todos los meses del año dos mil veinte y los que van del año en curso.

f) PRESUNCIONAL e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, pruebas que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician a la parte actora para acreditar su acción.

Ahora bien, con las pruebas anteriormente valoradas queda de manifiesto la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora como arrendadora y la parte demandada como arrendatario, lo anterior con la documental, que consta a fojas de la seis a la diez del sumario, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxxx**, en su calidad de arrendadora, y **Xxxxxx**, como arrendatario, documental que como ya se dijo, tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, además de que como ya se dijo, en términos de lo dispuesto por el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atendiendo a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con los hechos narrados.

Consecuentemente, quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve celebraron un contrato de arrendamiento, en el cual entre otras cosas pactaron que la renta mensual sería de seis mil ochocientos pesos, así como los términos señalados en el propio contrato base de la acción.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a

aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

En esa tesitura, la actora manifestó que el demandado le adeuda las pensiones rentísticas a partir del mes de noviembre de dos mil diecinueve, así como las subsecuentes, 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 al demandado 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 **XXXXXX**, sí probó su acción de desahucio, consistente en que la parte demandada **XXXXXX**, 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 del mes de noviembre de dos mil diecinueve; y la parte demandada **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

Se condena a la demandada al pago de la cantidad de **ciento dos mil pesos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas del mes de noviembre de dos mil diecinueve al

treinta y uno de enero de dos mil veintiuno, (lo anterior es así ya que si bien en la prestación marcada con el inciso a), señaló que la referida cantidad corresponde a la renta de los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, así como todos los del año dos mil veinte y los que van del año dos mil veintiuno, siendo que según se desprende del sello expedido por la Oficialía de Partes Común de éste Tribunal, la demanda fue presentada en fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, y del hecho marcado con el número ocho de su escrito inicial de demanda se advierte que señaló que al momento de la referida presentación se generó un adeudo de dieciséis meses equivalentes a la cantidad de ciento ocho mil ochocientos pesos, es evidente que la cantidad líquida reclamada lo es por concepto de las pensiones rentísticas generadas del mes de noviembre de dos mil diecinueve al mes de enero de dos mil veintiuno, lo que se comprueba con una simple operación aritmética de multiplicar los seis mil ochocientos pesos de renta mensual por los quince meses transcurridos en el referido periodo), más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de seis mil ochocientos pesos moneda nacional mensuales cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

Se condena al demandado a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle **Xxxxx** número **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx** de esta Ciudad de Aguascalientes.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de la prestación reclamada en el inciso c) toda vez que ésta no puede ser reclamada en el procedimiento especial de desahucio que nos ocupa, en atención a que ésta va en contra de la naturaleza misma de dicho procedimiento, en el cual no se prevé el cobro de cuestiones accesorias como lo es la reclamada en la referida prestación, pues el juicio de desahucio **únicamente** tiene por objeto que la actora obtenga el pago de rentas o en su caso el lanzamiento del arrendatario, por tanto, la reclamación que de dichas prestaciones hace se le reitera va en contra de la naturaleza misma del procedimiento elegido por su parte.

Para mejor explicación de lo anterior, cabe hacer referencia que en nuestra legislación el juicio especial de desahucio se encuentra

regulado por los artículos 561 al 570 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, los cuales prevén:

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

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

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

ARTÍCULO 564.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo presentado es de

fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluída la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

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

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

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

ARTÍCULO 568.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario, a disposición del juzgado, a la oficina de la policía preventiva.

ARTÍCULO 569.- Si el actor lo pide, al ejecutarse el lanzamiento se embargarán bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas. La designación de aquellos se hará conforme a la ley.

ARTÍCULO 570.- En las contiendas sobre desahucio, se entiende domicilio legal la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario.”

De los citados artículos se obtienen los requisitos para la procedencia de la acción de desahucio, siendo la existencia de un contrato de arrendamiento, sea escrito o verbal, y la falta de pago de tres o más mensualidades, y su objeto es el lanzamiento en todo caso obtener el pago de renta, y no el exigir diversas prestaciones que se hayan pactado en el contrato de arrendamiento, pues únicamente es por la falta de pago de mensualidades, por tanto, es que resultan improcedentes las prestaciones que reclama la actora y que ya fueron señaladas en líneas precedentes, puesto que ello no es dable su reclamación dentro del presente juicio, el cual lo fue el elegido por ella misma, ya que como se señaló la única finalidad del desahucio es el lanzamiento u obtener el pago de rentas, no así de las demás prestaciones pactadas en el contrato, ya que ello será materia de otra acción, más no la de desahucio.

Por lo anterior, resulta aplicable por su argumento el criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado en materia administrativa y civil del Décimo Noveno Circuito, con número de registro 162799, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, materia civil, Tesis XIX.1º. A.C.58 C, Página 2342, cuyo rubro y texto expresan:

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). *Acorde con el artículo [250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas](#), la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos [543](#), [544](#), [547](#), [548](#) y [556](#) del mismo ordenamiento, se limitan*

a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso [470, fracción I](#), de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado."

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se condena al demandado **XXXXXX**, 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.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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 **XXXXXX** sí probó su acción de desahucio, y la parte demandada **XXXXXX**, no acreditó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción instada en su contra, pues no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

TERCERO. Se condena a la demandada al pago de la cantidad de **ciento dos mil pesos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas del mes de noviembre de dos mil diecinueve al treinta y uno de enero de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de seis mil ochocientos pesos moneda nacional mensuales cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

CUARTO. Se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta Ciudad de Aguascalientes.

QUINTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de la prestación reclamada en el inciso c) por las razones dadas en el último considerando.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

NOVENO. 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 DURÓN PIÑA.- DOY FE.-

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

mvll

En fecha **VEINTIUNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, la LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Civil Del Estado,

HACE CONSTAR:

Que la fecha correcta en que fue publicada la sentencia definitiva de los autos del expediente en que se actúa lo es el día veintidós de octubre de dos mil veintiuno y no el año que erróneamente se señaló de dos mil veinte, lo anterior es así ya que de la fecha de dictado de la mencionada sentencia que obra a fojas de la cuarenta y cinco a cincuenta y dos de autos, se advierte que ésta fue dictada el veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, por lo que es evidente que sólo se trata de un error mecanográfico, y que el año de publicado de la misma es el de dos mil veintiuno, aclaración la anterior que se hace para todos los efectos legales a los que haya lugar. Conste.

LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA

Secretaria de Acuerdos

El (la) Licenciado (a) ELIZABETH DURÓN PIÑA Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0210/2021) dictada en (VEINTIUNO DE OCTUBRE de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (CATORCE fojas) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (nombre de las partes, datos de escritura, ubicación de inmueble y demás generales) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12

y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.

SIN VALOR OFICIAL