

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diez de diciembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0996/2021** 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.

Cuando 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).- Para que se ordene por medio de su Señoría la desocupación, así como la entrega real y material a mi parte del departamento ubicado en calle **Xxxxxx, edificio número **xxxxx**, interior **xxxxx**, construido sobre el lote número **xxxxx**, de la manzana **xxxxx**, en el **XXXXXX**, de esta ciudad de Aguascalientes, en las buenas condiciones de estado y uso en que se encontraba en el momento que lo recibió en arrendamiento el señor **XXXXXX**, en caso de que éste no cubra las prestaciones que me adeuda, derivadas del contrato arrendamiento dentro del plazo de noventa días, de conformidad con el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.**

b).- Para que se condene a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas vencidas que me adeuda, correspondientes de los meses de mayo, junio, julio y agosto todos del dos mil veintiuno, cada una de ellas a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mensuales.

c).- Por el pago de las rentas que se lleguen a generar a partir del mes de septiembre del dos mil veintiuno y hasta en tanto se desocupe y entregue a mi parte el inmueble arrendado y lo reciba de conformidad o, en su defecto, se paguen a la suscrita las prestaciones reclamadas, pensiones rentísticas a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mensuales, antes de que venza el plazo establecido por el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

d).- Para que se condene a la parte demandada a hacerme entrega en las buenas condiciones de uso el departamento arrendado.

f).- Por el pago de las cantidades que se adeudan a la empresa XXXXX, por concepto de consumo de agua potable del bien inmueble arrendado.

g).- Por el pago de las cantidades que se adeudan a Comisión Federal de Electricidad, por concepto de consumo de energía eléctrica del bien inmueble arrendado.

h).- Por el pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se originen.”

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

El demandado **XXXXX** 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 **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:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de dos de diciembre del año dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas cuarenta y uno y cuarenta y dos 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 confesa de:

Que el primero de diciembre de dos mil veinte, celebró contrato de arrendamiento con la parte actora.

Que el contrato de arrendamiento fue respecto del departamento ubicado en calle Xxxxxx edificio xxxxx, interior xxxxx, del Xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes.

Que reconoce que al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, el inmueble se le entregó en perfecto estado de uso, así como en buenas condiciones.

Que el precio de las pensiones rentísticas fue por la cantidad de dos mil quinientos pesos mensuales.

Que las mensualidades se tendrían que pagar por adelantado, los primeros cinco días de cada mes.

Que tenía la obligación de pagar las pensiones rentísticas en su domicilio, ubicado en la calle Xxxxxx número xxxxx, Colonia xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes.

Que el término del arrendamiento sería por seis meses a partir de su firma, es decir, el primero de diciembre del dos mil veinte al primero de junio de dos mil veintiuno.

Que se obligó a pagar los servicios de agua potable, luz y teléfono durante el tiempo que dure el arrendamiento.

Que dejó de pagar las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto, todas del año dos mil veintiuno.

Que adeuda a la actora las pensiones rentísticas de los meses de mayo, junio, julio y agosto, todos del año dos mil veintiuno.

Que al dejar de pagar las pensiones rentísticas incumplió con su obligación de pago hacia con la actora.

Que dio causa para que se ordenara su desocupación al haber incumplido con su obligación de pago hacia con la actora.

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 privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el primero de diciembre de dos mil veinte, respecto del departamento objeto del juicio, visible a fojas de la ocho a la veinte 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, aunado a que en audiencia de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno se le tuvo por reconocido tanto el contenido como la firma del documento sobre el cual versa la prueba.

Por lo anterior con dicha documental se acredita que el día primero de diciembre de dos mil veinte las partes celebraron contrato de arrendamiento por una parte Xxxxx como “arrendadora” y por otra parte Xxxxx como “arrendatario” respecto del departamento ubicado en la calle Xxxxx, edificio número xxxxx, interior número xxxxx, construido sobre el lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx de la Unidad Habitacional Xxxxx, de esta ciudad.

Que el arrendamiento sería por un plazo de seis meses, el cual empezaría a correr a partir del primero de diciembre de dos mil veinte, concluyendo el primero de junio de dos mil veintiuno.

Que por concepto de renta mensual se pagaría la cantidad de dos mil quinientos pesos monea nacional, la cual se pagaría por meses adelantados, sin necesidad de previo requerimiento dentro de los primeros cinco días naturales del mes, la cual sería entregada en el domicilio de la “arrendadora” ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx, de la colonia xxxxx, de esta ciudad.

Que en caso de que el “arrendatario” se demorara en el pago de cualesquiera de las rentas estipulada, se obligó a pagar a la arrendadora intereses moratorios a una tasa del cinco por ciento mensual.

Que durante la vigencia del arrendamiento y en tanto que la arrendadora no se diera por recibida a su entera satisfacción del inmueble arrendado, el pago de los consumos por los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y gas, serán a cargo del arrendatario quien al concluir el arrendamiento deberá acreditar fehacientemente no adeudar cantidad alguna por tales conceptos a las instituciones y dependencias correspondientes.

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.

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 arrendataria, lo anterior con la documental, que consta de la fojas de la ocho a la veinte 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 y se le tuvo por reconociendo tanto el contenido como la firma del mismo en la audiencia de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, aunado a 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, ni que la firma que se le atribuyó corresponde a la suya, por lo 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 el demandado no suscitó explícitamente controversia, pues se insiste, el demandado no controvirtió la celebración del contrato basal y mucho menos que la firma que aparece plasmada en el mismo, corresponde al de su puño y letra, 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, quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha primero de diciembre del año dos mil veinte celebraron un contrato de arrendamiento respecto del departamento ubicado en la calle Xxxxx, edificio número xxxxx, interior número xxxxx, construido sobre el lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx de la Unidad Habitacional Xxxxx, de esta ciudad, en el cual entre otras cosas, pactaron una renta mensual de dos mil quinientos pesos moneda nacional, las cuales se pagarían por adelantado dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes en el domicilio del arrendador siendo el ubicado en ubicado en calle Xxxxx número xxxxx, de la colonia xxxxx, de esta ciudad.

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 dejó de pagar desde la mensualidad correspondiente al mes de mayo de dos mil veintiuno, 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 parte demandada demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

Sin que pase desapercibido que en la diligencia de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, el demandado **XXXXXX** manifestó ante el Ministro Ejecutor adscrito a la Dirección de Ejecutores del Poder Judicial del Estado quien cuenta con fe pública en términos de lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes; que no podía acreditar encontrarse al corriente en el pago de rentas porque no había pagado, manifestación que goza de pleno valor probatorio en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y con lo que se acredita que el demandado reconoce adeudar las rentas que le son reclamadas.

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 de la renta correspondiente al mes de mayo del año dos mil veintiuno; y la parte demandada **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a la desocupación y entrega del departamento ubicado en la calle Xxxxx, edificio número xxxxx, interior número xxxxx, construido sobre el lote número xxxxx, de la manzana número xxxxx de la Unidad Habitacional Xxxxx, de esta ciudad, en las buenas condiciones de estado y uso en que se encontraba cuando inició el arrendamiento.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de rentas vencidas desde la correspondiente al mes de mayo del año 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 quinientos pesos moneda nacional mensuales; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de las prestaciones reclamadas en los incisos f) y g) toda vez que estas no pueden ser reclamadas 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 son las reclamadas en las referidas prestaciones, 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, las reclamaciones que de dichas prestaciones hace se le reitera van 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 concluida 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.1°. 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 a la parte demandada **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, 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 de la renta correspondiente al mes de mayo del año dos mil veintiuno; y la parte demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

TERCERO. Se condena al demandado **Xxxxxx** a la desocupación y entrega del departamento ubicado en la calle **Xxxxxx**, edificio número **xxxxxx**, interior número **xxxxxx**, construido sobre el lote número **xxxxxx**, de la manzana número **xxxxxx** de la Unidad Habitacional **Xxxxxx**, de esta ciudad, en las buenas condiciones de estado y uso en que se encontraba cuando inició el arrendamiento.

CUARTO. Se condena a **Xxxxxx** al pago de rentas vencidas desde la correspondiente al mes de mayo del año 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 quinientos pesos moneda nacional mensuales; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

QUINTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de las prestaciones reclamadas en los incisos f) y g).

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 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.

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 la **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 **trece de diciembre de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0996/2021) dictada en (diez de diciembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (quince) 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: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de ubicación de inmuebles, nombres de terceros ajenos a juicio, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 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.