

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1236/2020** 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. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

“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).- La desocupación y entrega del inmueble arrendado ubicado en **AVENIDA XXXXX NÚMERO xxxxx, FRACCIONAMIENTO XXXXX DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES Y/O XXXXX NÚMERO xxxxx, FRACCIONAMIENTO XXXXX DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES**, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

B).- El pago de las mensualidades adeudadas a partir del **VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE**, hasta la fecha a razón de **\$11,550.00 (ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**

mensuales, de conformidad con lo establecido en el contrato de arrendamiento que se anexa.

C).- *El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro y hasta la total desocupación del inmueble, sus accesiones y la entrega del mismo, de conformidad con lo establecido en el contrato de arrendamiento que se anexa.*

E).- *El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua, luz eléctrica, con la Comisión Federal de Electricidad y la o las empresas concesionadas por el municipio de Aguascalientes para la prestación del servicio de agua potable y demás servicios que tuviera contratados por la inquilina.*

F).- *El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”*

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

Habiendo sido debidamente emplazada la demandada **XXXXX**, produjo contestación a la demanda, según se advierte del escrito que obra en autos de fojas de la veintidós a la veinticuatro de los autos.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

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, y toda vez que el inmueble materia de este juicio se encuentra dentro de esta ciudad, esta Juzgadora es competente para conocer el asunto.

IV. En el estudio de la acción deducida por la parte actora **XXXXX**, la suscrita juez de los autos considera que la misma no quedó 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:

Documental Privada, consistente en contrato de arrendamiento celebrado en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil dieciocho entre Xxxxxx y Xxxxxx; visible a fojas de la seis a la doce 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, pues al dar contestación a la demanda manifestó que era cierto que en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil dieciocho, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en xxxxxx número xxxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, de esta ciudad; con servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y gas.

De igual forma se acredita que en dicho contrato se pactó en la cláusula segunda que la renta mensual sería de diez mil quinientos pesos moneda nacional, que serían cubiertos por mes adelantado los primeros diez días de cada mes, y que en caso de que se cubriera extemporáneamente la renta o ésta no fuera cubierta, sería una causal de rescisión.

Que en ningún caso el arrendatario podría retener las rentas, bajo ningún título judicial, ni extrajudicial, debiendo hacer el pago íntegro, a más tardar en el plazo que se describe anteriormente, por lo que en caso de no hacerlo en el tiempo, modo y lugar convenidos, se pagaría una pena convencional sobre el importe del diez por ciento sobre el importe de la renta.

Que en caso de prórroga del contrato, en cada aniversario el monto de la renta mensual incrementaría en un diez por ciento.

En la cláusula décima segunda, se pactó que en caso de incumplimiento de las partes a cualquiera de sus obligaciones sería motivo de su rescisión sin necesidad de intervención judicial alguna, entre otras cuestiones.

Documental Pública, consistente en el testimonio de la escritura pública, numero xxxxx, tomo xxxxx emitida por el Notario Público número xxxxx de los del Estado, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil siete que fuera celebrado entre el Xxxxx como vendedora y Xxxxx como compradora, instrumento que quedó inscrito bajo el número xxxxx, libro xxxxx, de fecha veintinueve de enero de dos mil ocho; y con la cual se acredita la propiedad de la actora sobre el bien inmueble materia del presente juicio.

Documental Privada, consistente en la copia simple de la credencial de elector de Xxxxx, visible a foja **cinco** de los autos, prueba a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 90 y 345 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, lo anterior pues pese a que se trata de la copia simple de una identificación, lo cierto es que el propio actor la presentó con su escrito inicial de demanda para acreditar la identidad con la que compareció a juicio, y así mismo manifestó bajo protesta de decir verdad que la misma es igual a la original de donde se obtuvo.

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.

Por su parte la demandada **Xxxxxx** ofreció las siguientes probanzas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecisiete, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas noventa y cinco, y posiciones verbales, prueba que se valora en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; sin embargo la presente probanza en nada beneficia a su oferente pues la actora negó las posiciones que le fueron formuladas.

Ahora bien, cabe hacer mención que la parte demandada acompañó a su escrito de contestación de demanda diversos documentos que obran a fojas de la veintisiete a la treinta y cinco, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda o su contestación, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de*

manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Por lo anterior, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se valoran de igual forma los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de contestación de demanda:

Documentales privadas, consistentes en siete recibos, visibles a fojas de la veintisiete a la veintinueve, todos por concepto de pago de arrendamiento expedidos y firmados por Xxxxx a favor de Xxxxx por el arrendamiento del inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, todos por la cantidad de diez mil quinientos pesos, respecto de las rentas, de los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; enero, marzo, abril, agosto y noviembre del año dos mil veinte; y a los cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en virtud de que son documentos privados provenientes de las partes que no fueron objetados por la parte actora.

Sin que se le otorgue valor probatorio al segundo de los recibos visibles a foja veintiocho de los autos, pues el inmueble respecto del cual se pagó la pensión rentística no es el que es materia del presente asunto, por lo que al no encontrarse relacionado a este juicio se le niega valor probatorio en términos de los citados artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anterior, con dichas documentales se acredita que la demandada realizó los pagos correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; enero, marzo, abril, agosto y noviembre del año dos mil veinte, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo los mismos no fueron objetados por la parte demandada.

De ahí con los presentes recibos, se acredite que la demandada se encontraba al corriente en el pago de las rentas hasta la correspondiente al mes de noviembre de dos mil veinte, y si bien es cierto que no obran recibos de los meses de febrero, mayo, junio, julio, septiembre y octubre del año dos mil veinte, no menos cierto es que al exhibirse recibo del mes de noviembre del año próximo pasado, se presume que las mensualidades anteriores ya fueron pagadas, acreditando encontrarse al corriente hasta ese momento, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 1960 del Código Civil del Estado, en lo que dice *“cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en períodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario”*.

Asimismo con tales documentos se acredita que las partes no actualizaron incremento de renta alguno, pese a que el contrato se volvió por tiempo indeterminado.

Documentales privadas, consistente en tres recibos expedidos por Veolia, visibles a fojas de la treinta y uno a la treinta y tres de los autos, a los cuales se le concede

pleno valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del estado pues si bien se trata de documentos privados provenientes de un tercero ajeno al presente juicio, lo cierto es que es quien presta el servicio de agua potable en el municipio de Aguascalientes, y con los cuales se acredita que los servicios de agua que se le prestan al bien inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, se encuentran a nombre de Xxxxx (actora en el presente juicio, y quien en el contrato base de la acción se ostenta como arrendadora del inmueble materia del juicio); por lo que con los mismos se acredita únicamente que el inmueble materia de juicio cuenta con los servicios de agua potable.

Documentales, consistentes en dos recibos de la Comisión Federal de Electricidad, visibles a fojas treinta y cuatro y treinta y cinco de autos, a los cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedidos por una entidad pública, por lo que con los mismos se acredita que los servicios de energía eléctrica que se le prestan al bien inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, se encuentran a nombre de Xxxxx; por lo que con los mismos se acredita únicamente que el inmueble materia de juicio cuenta con los servicios de energía eléctrica.

V. En el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, respecto de las que no se ha hecho especial pronunciamiento, se resuelven en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción y derecho, la que hace consistir en que la demandada expresamente reconoce que el arrendamiento continuó al prorrogarse el último contrato firmado, y que sin embargo se pretende hacer creer que no ha pagado la renta desde diciembre de dos mil diecinueve para ejercitar la acción de desahucio, sin embargo

con los recibos de pago acredita encontrarse al corriente del pago de renta hasta el día en que se presenta la demanda.

Excepción que resulta **procedente**. Lo anterior es así en virtud de que como lo señala la demandada, con las documentales privadas consistentes en los recibos de pago de rentas quedó debidamente acreditado que hasta el momento de presentación de la demanda (que lo fue el día tres de diciembre de dos mil veinte) se encontraba al corriente en el pago de rentas hasta la correspondiente al veinticuatro de noviembre del año dos mil veinte; siendo que del contrato base de la acción se desprende que las rentas debían pagarse dentro de los diez primeros días naturales de cada mes, por lo que la demandada **Xxxxxx** al momento de presentación de la demanda se encontraba en tiempo para realizar el pago correspondiente a la mensualidad de diciembre de dos mil veinte.

Ahora bien, para la procedencia del desahucio según el contenido del artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, 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...*”, siendo que en el presente caso, la actora reclamó el pago de las rentas generadas desde el mes de diciembre de dos mil diecinueve.

Sin embargo, la parte demandada sí probó su cumplimiento de pago con los recibos expedidos por la parte actora a su favor, respecto del pago de las pensiones rentísticas hasta el mes de noviembre de dos mil veinte, tal como quedó precisado al analizar los recibos de mérito.

De igual forma, la demandada **Xxxxxx** aún en el transcurso del juicio, realizó las siguientes consignaciones de rentas:

- Mediante certificado número xxxxx de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de diez mil quinientos pesos, por concepto del pago de la renta del mes de diciembre de dos mil veinte.
- Mediante certificado número xxxxx de fecha tres de febrero de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de diez mil quinientos pesos, por concepto del pago de la renta del mes de enero de dos mil veintiuno, esto es así pues en auto de fecha cuatro de junio de dos mil veintiuno se le tuvo por aclarando que la orden de pago de cuenta, corresponde al mes de enero de dos mil veintiuno y no como erróneamente se presentó.
- Mediante certificado número xxxxx de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de diez mil quinientos pesos, por concepto del pago de la renta del mes de febrero del dos mil veintiuno.
- Mediante certificado número xxxxx de fecha catorce de mayo de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de veintiún mil pesos, por concepto del pago de la renta de los meses de marzo y abril de dos mil veintiuno.
- Mediante certificado número xxxxx de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de diez mil quinientos pesos, por concepto del pago de la renta del mes de mayo del dos mil veintiuno.
- Mediante certificado número xxxxx de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de diez mil quinientos pesos, por concepto del pago de la renta del mes de junio del dos mil veintiuno.

- Mediante certificado número xxxxx de fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno a favor de **Xxxxxx** la cantidad de veintiún mil pesos, por concepto del pago de las rentas de los meses de julio y agosto del dos mil veintiuno.

Por otro lado, el licenciado Xxxxxx presentó escrito el catorce de septiembre del año dos mil veintiuno, en el cual reconoció las cantidades consignadas como abono al saldo insoluto de las rentas adeudadas, porque a la fecha de presentación del escrito mencionado, le adeudaba las pensiones rentísticas generadas desde enero a septiembre del dos mil veintiuno, cada una por la cantidad de doce mil setecientos cinco pesos moneda nacional, es decir, reconoce que las rentas anteriores a éstas ya fueron cubiertas, pues si bien se trata de una manifestación realizada por el autorizado legal de la acora, lo cierto es que ello genera una presunción que se adminicula con los recibos correspondientes y las consignaciones de pago realizadas por la demandada.

Ahora bien, y pese a que la actora reclama el pago de las rentas del año dos mil veintiuno a razón de once mil quinientos cincuenta pesos moneda nacional, lo cierto es que con los recibos de pago y las consignaciones recibidas por la actora, se acredita que el monto de las rentas no fue incrementado y permaneció en diez mil quinientos pesos moneda nacional, deduciendo que ello fue por acuerdo de las partes, pese a que el contrato basal se volvió por tiempo indeterminado.

Con todo lo anterior, la demandada acreditó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le corresponden, pues con los recibos de pago visibles a fojas veintisiete a veintinueve de los autos, acreditó encontrarse al corriente al momento de dar contestación a la demanda, es decir, acreditó haber pagado hasta la mensualidad correspondiente al mes de noviembre del año

dos mil veinte, e incluso siguió consignando dentro de los autos órdenes de pago por el importe de las rentas siguientes hasta la correspondiente al mes de agosto del año dos mil veintiuno, de las cuales algunas fueron recibidas por la propia actora, de ahí que la excepción opuesta sea procedente, y la acción intentada por la actora resulte improcedente al no haberse acreditado la falta de pago de tres o más rentas.

VI. En el contexto de lo aludido, es de declararse y se declara que la parte actora **Xxxxxx** no probó su acción de desahucio, toda vez que la parte demandada **Xxxxxx** comprobó estar el corriente con el pago de las rentas.

En consecuencia de lo anterior, se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Toda vez que esta juzgadora acogió las pretensiones de la parte demandada, con lo cual se considera triunfadora conforme a la letra del artículo 128 del Código Procesal Civil, se condena a la parte actora **Xxxxxx** a pagarle a la parte demandada gastos y costas generadas con motivo de la contestación en el juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

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**, no probó su acción de desahucio y la demandada **Xxxxxx**, probó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se dijo adeudaba.

TERCERO. Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

CUARTO. Se condena a la actora **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor de la parte demandada; cuantía que será calculada en el periodo de ejecución de sentencia.

QUINTO. 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.

SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero Civil del Estado, **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA** por ante su Secretaria de Acuerdos, con quien actúa y da fe **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**.
Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**, en su carácter de Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Civil del Estado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha **siete de octubre 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 (1236/2020) dictada en (seis de octubre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (catorce) 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, datos de escrituras públicas, números de certificados de pago, 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.