



## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*\*\*

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **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:

### CONSIDERANDOS:

**I.-** Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el 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 pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.- Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.-*

**II.-** El actor \*\*\*\*\* demandó a \*\*\*\*\* , por las siguientes prestaciones:

**“a.- La desocupación y entrega de la finca arrendada ubicada en la \*\*\*\*\* por las causas de la falta de pago de renta de los últimos 14 meses comprendidos del mes de mayo de 2019 al presente mes de junio de 2020, mas las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio.**

**b) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.”**

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del **uno** al **seis** de su escrito inicial de demanda la cual obra agregada a fojas uno a tres de los autos del expediente en que se actúa.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese de haber sido

debidamente emplazada, según se obtiene de la diligencia de fecha **nueve de noviembre de dos mil veinte**.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

**III.-** El suscrito 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 en esta ciudad, de donde se deriva la competencia del suscrito.

**IV.-** En estudio de la acción de desahucio deducida por el actor **\*\*\*\*\***, el suscrito Juez de los autos considera que la misma se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora como arrendadora y la demandada como arrendataria, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la documental privada, consistente en las copias certificadas del contrato de arrendamiento que consta a fojas de la cinco a la ocho de los autos, a la cual se le concede eficacia probatoria conforme el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues si bien es cierto, se trata de un documento privado proveniente de las partes, no obstante, la parte demandada no produjo contestación a la demanda, por lo que para los efectos del artículo 228 del código anotado, se le tiene por admitidos los hechos afirmados en la demanda.

Del documento que se valora se obtiene, que en fecha treinta de junio de dos mil diecisiete, las partes del juicio celebraron contrato de arrendamiento, por medio del cual, el actor dio en arrendamiento a la demandada la casa habitación ubicada en la **\*\*\*\*\***; se estableció, que la duración del contrato sería de doce meses a partir del primero de julio de dos



mil diecisiete hasta el treinta de junio de dos mil dieciocho; se acordó, que el monto de la renta mensual sería de nueve mil pesos; se acordó la entrega a la parte actora de la cantidad de nueve mil pesos por concepto de depósito.

Aunado, a que como se dijo, la parte demandada no produjo contestación a la demanda, por lo que se le tienen por admitidos los hechos afirmados por la parte actora, de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis del registro digital: 2015342, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: (I Región)8o.1 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV, página 2430, Tipo: Aislada, que señala:

**“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es**

**que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".**

Con lo anterior, se prueba plenamente la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción del presente juicio.

Pues bien, con motivo del contrato de arrendamiento cuya existencia ha quedado plenamente demostrada, surgió la obligación a cargo de la arrendataria de pagar las rentas al arrendador, en la forma y tiempo convenidos, según lo dispone el artículo 2296 fracción I del Código Civil del Estado.

Ahora bien, la parte actora en el hecho número seis de su demanda afirma, que la parte demandada adeuda catorce meses de pensión rentística comprendidos del mes de mayo de dos mil diecinueve a junio de dos mil veinte y que en dinero es la cantidad de ciento veintiséis mil pesos; incumplimiento que quedó acreditado con las pruebas desahogadas, además, la demandada no compareció a contestar la demanda ni ofreció prueba, por tanto, no demostró el cumplimiento de su obligación, pese a tener la carga de la prueba conforme el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**V.-** En contexto de lo aludido, se declara que el actor \*\*\*\*\* sí probó su acción de Desahucio, consistente en que la demandada \*\*\*\*\* , incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento celebrado en fecha **treinta de junio de dos mil diecisiete**, y que la demandada \*\*\*\*\* , no dio contestación a la demanda entablada en su contra ni acreditó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a hacer entrega al actor \*\*\*\*\* del inmueble motivo del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción y que se ubica en la \*\*\*\*\* en buenas condiciones de uso, entrega que



deberá efectuarse en un término no mayor de cinco días contados a partir del día siguiente en que sea requerido para ello, apercibida que de no hacerlo en dicho término, se despachará ejecución en su contra.

Lo anterior, tomando en consideración que a la fecha ha transcurrido en exceso el término que le fue concedido a la demandada para desocupar el inmueble, de conformidad con el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello, conforme a la diligencia de emplazamiento y requerimiento de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago a favor de \*\*\*\*\* de las pensiones rentísticas adeudadas por la cantidad de **ciento veintiséis mil pesos** del periodo comprendido a partir del mes de **mayo de dos mil diecinueve a junio de dos mil veinte**, (catorce meses), más las que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble, cada una a razón de la cantidad de nueve mil pesos, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Se establece, que en ejecución de sentencia se debe tomar en consideración que la parte actora recibió de la demandada la cantidad de nueve mil pesos por concepto de depósito, según se obtiene de la cláusula sexta del fundatorio de la acción.

Toda vez que este juzgador acoge las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, se condena a la demandada \*\*\*\*\* a pagarle al actor \*\*\*\*\* los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

**Primero.** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

**Segundo.** Se declara procedente la vía especial de desahucio por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

**Tercero.** Se declara que el actor \*\*\*\*\* sí probó su acción de desahucio y la demandada \*\*\*\*\*, no dio contestación a la demanda.

**Cuarto.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a hacer entrega al actor \*\*\*\*\* del inmueble motivo del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción y que se ubica en la \*\*\*\*\*, en buenas condiciones de uso, entrega que deberá efectuarse en un término no mayor de cinco días contados a partir del día siguiente en que sea requerido para ello, apercibida que de no hacerlo en dicho término, se despachará ejecución en su contra.

**Quinto.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago a favor de \*\*\*\*\*, las pensiones rentísticas adeudadas por la cantidad de **ciento veintiséis mil pesos** del periodo comprendido a partir del mes de **mayo de dos mil diecinueve a junio de dos mil veinte**, (catorce meses), más las que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble, cada una a razón de la cantidad de nueve mil pesos, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Se establece, que en ejecución de sentencia se debe tomar en consideración que la parte actora recibió de la demandada la cantidad de nueve mil pesos por concepto de depósito, según se obtiene de la cláusula sexta del fundatorio de la acción.

**Sexto.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* a pagarle al actor \*\*\*\*\* los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.



**Séptimo.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

**Octavo.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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 sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García**  
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha \*\*\*\*\*. Conste. L'HR

La licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0517/2020**, dictada en fecha **diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **cuatro** 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 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 **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.