

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0080/2020** 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 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 en esta jurisdicción, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*“I.- Por la desocupación del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, Fraccionamiento **XXXXXX**, esta Ciudad de Aguascalientes, Ags.; en virtud de la falta de todos y cada uno de los pagos rentas de dicho inmueble, contados a partir del 05 de febrero del 2019 al 05 de enero del 2020, más las que se sigan acumulando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio;*

II.- Como consecuencia de lo anterior, se me restituya en el goce de la posesión del inmueble que es materia del presente juicio.

III.- Se condene al demandado, al pago de la cantidad de \$49,500.00 M.N. (CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL) en concepto de pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas, correspondientes a los meses del 05 de febrero de 2019 al 05 de enero de 2020, más los que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente escrito, así como a los intereses moratorios pactados, en términos del contrato celebrado por el suscrito y el ahora demandado;

IV.- Se condene al demandado, al pago de los deterioros, daños y perjuicios ocasionados al inmueble materia del presente juicio.

V.- Se condene a la parte demandada al pago de todos y cada uno de los adeudos por consumo de agua potable, energía eléctrica y demás servicios contratados, generados por la ocupación del inmueble materia del presente juicio hasta la entrega formal y material del mismo.

VII.- Se condene a la parte demandada al pago de los honorarios, gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.

VIII.- Se condene a la parte demandada al pago de la penalización a que se refiere la Cláusula Octava en su último párrafo del contrato base de la acción, contados a partir del día 5 de junio de 2019, hasta la entrega total del inmueble materia del contrato basal.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al tres del escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas de la uno a la cuatro del expediente en que se actúa.

Por su parte, el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra y opuso excepciones y defensas mediante escrito visible a fojas veintitrés a veintiocho de autos.

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

IV. Se procede a resolver la acción de desahucio hecha valer por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

La actora promueve el juicio especial de desahucio bajo el argumento de que, en fecha cinco de enero de dos mil diecinueve celebró en su carácter de arrendadora, contrato de arrendamiento con el ahora demandado respecto del inmueble ubicado en la **calle XXXXX número XXXXX, fraccionamiento XXXXX de esta ciudad**, por un periodo de seis meses contados a partir del día cinco de enero de dos mil diecinueve hasta el día cinco de junio de dos mil diecinueve; y en el que se estableció una renta mensual de cuatro mil quinientos pesos, pagaderos los días cinco de cada mes; y que, pese a ello, el demandado ha sido omiso en realizar el pago de las pensiones rentísticas correspondientes.

Para acreditar los elementos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **XXXXXX** desahogada en audiencia de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento ochenta y seis y ciento ochenta y siete de autos; probanza que en términos del artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio toda vez que ninguna de las posiciones fueron calificadas del legales por esta autoridad, por los razonamientos vertidos en la referida audiencia.

Documental privada, consistente en el contrato privado de arrendamiento, celebrado en fecha cinco de enero de dos mil diecinueve, entre **XXXXXX** en su carácter de arrendadora y **XXXXXX** en su carácter de arrendador, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX número XXXXX, fraccionamiento XXXXX de esta ciudad**; probanza que en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno en atención a que es un documento proveniente de las partes y éste no fue objetado legalmente en juicio, aunado a que tanto el contenido como la firma del mismo fueron reconocidos legalmente por el demandado **XXXXXX** en audiencia de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte.

De dicha documental se desprende que en la **cláusula segunda** pactaron que el arrendamiento tendría una vigencia seis meses, a partir de enero de dos mil diecinueve. En la **cláusula cuarta** pactaron como precio del arrendamiento la cantidad de cuatro mil quinientos pesos,

pagaderos de manera mensual a su vencimiento, mediante transferencia electrónica o depósito a la cuenta bancaria designada por el arrendador.

En la **cláusula séptima** pactaron que en caso de retraso del pago de las pensiones rentísticas, el ahora demandado debería de pagar un interés moratorio del cuatro por ciento mensual en relación a las cantidades que adeude. En la **cláusula octava** pactaron, entre otras cosas, que en caso de que el arrendatario no desocupe en tiempo y forma el inmueble, será acreedor de una multa del cien por ciento del valor de la renta mensual por cada mes que habite el inmueble sin contrato.

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, el demandado **XXXXXX** ofreció las siguientes probanzas:

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja doscientos dos autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que, pese a la suscripción de los contratos de compraventa, a su petición, se suscribió el contrato de arrendamiento materia del presente juicio.

Documental pública, consistente en el legajo de copias certificadas expedidas por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado Tercero de lo Civil en el Estado, derivado del expediente número **XXXXXX**, relativo al Juicio Único Civil, promovido por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, visible a fojas setenta y uno a ciento cincuenta y nueve del sumario, al que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le concede valor probatorio pleno por haber sido expedido por una autoridad en ejercicio de sus funciones; con la que se acredita que en fecha veintinueve de agosto de dos mil diecinueve **XXXXXX** presentó escrito de demanda en contra de **XXXXXX** por el cumplimiento de contrato de compraventa celebrado en fecha cuatro de

julio de dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.

Sin embargo, carece de eficacia probatoria para acreditar la existencia del contrato de compraventa en que versa sus excepciones, pues aún y cuando en el documento que se valora obran copias certificadas de un contrato de compraventa aparentemente celebrado en fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho por **XXXXXX** como vendedora y **XXXXXX**, tales constancias no son suficientes para acreditar la existencia de dicho acto jurídico, pues la Secretaria de Acuerdos del Juzgado Tercero de lo Civil dio fe de que las copias que certifica concuerdan fielmente con las que obran en el sumario de la que derivan, más no realizó pronunciamiento alguno en cuanto a la autenticidad de sus originales, ni ésta autoridad tiene elementos para determinar que en efecto dicho contrato haya sido celebrado por las partes en juicio; pues si bien **XXXXXX** reconoció en juicio que, pese a la compraventa, solicitó la celebración del contrato de arrendamiento, manifestación que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra, tal manifestación no es suficiente otorgar eficacia probatoria al contrato de compraventa que obra en el expediente del Juzgado Tercero de lo Civil, pues la suscrita no tiene certeza de que en efecto, si las partes del presente juicio llegaron a celebrar un contrato de compraventa respecto del referido inmueble, éste haya sido celebrado en la fecha y en los términos establecidos en el contrato que obra en aquellos autos.

Inspección judicial, consistente en la realizada por esta autoridad dentro del expediente **XXXXXX** del índice del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil y que fuera desahogada en audiencia de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, a la cual se le otorga valor probatorio pleno, lo anterior conforme lo dispone el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se practicó sobre un objeto que no requiere conocimientos técnicos especiales y en la cual se dio fe y se certificó que las partes dentro del referido expediente lo son **XXXXXX** como parte actora y **XXXXXX** como parte demandada, en la que se ejercita la vía única civil en ejercicio de la acción de cumplimiento de

contrato de compraventa, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.

Que en la prestación marcada con el inciso c), reclama que los pagos realizados por el **XXXXXX** por concepto de pensiones rentísticas respecto del inmueble referido en líneas que anteceden, sean aplicados al monto del precio de la compraventa que asciende a la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos; y en la prestación marcada con el inciso d), para que se condene a **XXXXXX** a tirar la escritura pública de compraventa respecto del referido inmueble.

Que del escrito inicial de demanda se advierte que el inmueble objeto del juicio lo es la casa habitación ubicada en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, con una superficie de noventa y seis metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste en seis metros con calle **XXXXXX**; noroeste en dieciséis metros con lote **XXXXXX**; sureste dieciséis metros con lote **XXXXXX**; suroeste dos metros con lote **XXXXXX** y cuatro metros con lote **XXXXXX**. Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número **XXXXXX** tomo **XXXXXX**, de la sección primera del Municipio de Aguascalientes, número de partida **XXXXXX** con folio real **XXXXXX**, sin que se adviertan mayores características del inmueble.

Que en dicho sumario obran cuatro contratos, el primero, consistente en un arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil diecinueve, que celebran por una parte **XXXXXX** como arrendadora y **XXXXXX** como arrendatario respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.

El segundo, un contrato de compraventa celebrado en fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho entre **XXXXXX** como vendedora y **XXXXXX** como comprador respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** manzana **XXXXXX**, lote **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.

El tercero, consistente en un contrato de compraventa celebrado en fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho, entre **XXXXXX** como vendedora, sin que se advierta el nombre del comprador; sin embargo, en la última de sus hojas obra una firma en el apartado de comprador que

dice **XXXXXX**, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, Fraccionamiento **XXXXXX**.

El cuarto, un contrato de arrendamiento de fecha tres de septiembre de dos mil diecisiete, celebrado entre **XXXXXX** como arrendador y **XXXXXX** como arrendatario así como **XXXXXX** como fiador respecto del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, Fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

Que en los contratos de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho, no se encuentran anexados recibo de pago alguno.

Que en el contrato de compraventa de fecha cuatro de julio de dos mil dieciocho, en la cláusula tercera en el inciso a), se estableció: *“en la fecha de firma de este contrato, pagará la cantidad de \$15,000.00 (quince mil pesos, moneda nacional). Éste contrato hará las veces de recibo por dicha cantidad y constituirá el finiquito más amplio que en derecho proceda por ese monto, dándose el vendedor por pagado total y completamente por esa cantidad y lo anterior como anticipo”*.

Empero, de igual forma y por las razones previamente vertidas, la presente probanza únicamente tiene eficacia probatoria para acreditar que ante el Juzgado Tercero de lo Civil se sustancia la demanda de cumplimiento de contrato respecto del inmueble que es materia del presente juicio, promovida por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, más no así la existencia de un contrato de compraventa celebrado por éstos respecto del multicitado inmueble.

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.

Con las pruebas aportadas, quedó fehacientemente acreditado que en fecha cinco de enero de dos mil diecinueve **XXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, Fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad**, estipulándose una renta mensual de cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, pagaderos de manera mensual a su vencimiento.

Por lo que se tiene por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, en términos de lo estipulado por el artículo 2269 del

Código Civil del Estado, el cual establece, que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Se invoca por analogía y argumento rector, 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 epígrafe siguiente:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN 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.”*

Esto es así pues, aún y cuando el demandado **XXXXXX** refirió que el citado contrato de arrendamiento quedó sin efectos en atención a la celebración de uno diverso de compraventa con la ahora actora respecto del inmueble materia del presente juicio, tal situación no quedó acreditada, pues si bien es cierto **XXXXXX** al momento de absolver posiciones reconoció que, pese a la suscripción de los contratos de compraventa, a petición de ella se suscribió el contrato de arrendamiento materia del presente juicio, también lo es que en el propio articulante **XXXXXX** en la posición marcada con el número siete pretendió que la ahora actora reconociera que pactó de manera verbal con éste que todos los pagos realizados serían a cuenta del precio fijado en la compraventa de manera independiente al arrendamiento; es decir, con dicha manifestación que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra, se desprende que independientemente del pacto que en su caso hubiera celebrado con **XXXXXX** éste se había obligado a pagar el arrendamiento del inmueble cuyo desahucio se reclama; el cual, en su caso, habría sido posterior al referido contrato de compraventa, lo que,

atendiendo a la mayoría de razón, si **XXXXXX** ya tenía la posesión originaria del inmueble por haberlo adquirido por compraventa a **XXXXXX**, no tendría razón de ser que posteriormente celebrara un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble que ya era de su propiedad, ni mucho menos que realizara dos pagos distintos al respecto, uno con motivo de la compraventa y otro por el arrendamiento.

A esto además lo robustece el hecho que en fecha treinta y uno de marzo del año en curso, **XXXXXX** presentó ante ésta autoridad escrito por el cual exhibía certificado de depósito por la cantidad de ochenta y cinco mil quinientos pesos, a fin de que dicha cantidad en conjunto con los pagos que señala realizó dentro del expediente **XXXXXX** del índice del Juzgado **XXXXXX**, fueran tomados en cuenta como pago de las pensiones rentísticas adeudadas y se detuviera el lanzamiento decretado en el auto admisorio de demanda; lo que evidencia el reconocimiento que hace **XXXXXX** no solo de la existencia y actual vigencia del contrato de arrendamiento materia del presente juicio, sino también del incumplimiento por su parte del pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve.

A lo anterior cobra aplicación la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, tesis I.3o.C.417 C (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 74, Enero de 2020, Tomo III, página 2634, que a la letra dice:

“PRESUNCIÓN LEGAL Y HUMANA EN MATERIA CIVIL. CUANDO LAS REGLAS DE LA LÓGICA SE ROMPEN Y EN SU LUGAR SE EXPONEN ARGUMENTOS FALACES O INCONGRUENTES, AQUÉLLA DESAPARECE (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). *La presunción legal y humana en materia civil, tiene una gran importancia, pues dota al juzgador de consecuencias conjeturales a partir de hechos conocidos para acceder a otros desconocidos. Por ello, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, en su artículo 402, en relación con los diversos artículos 379 al 383 del mismo ordenamiento, otorgan al juzgador, los lineamientos necesarios para valorar las presunciones. Así, el artículo 379 citado, denomina a la presunción como la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro*

desconocido, siendo la primera legal y la segunda humana. De igual forma, de acuerdo con el artículo 380, la presunción legal existe cuando la ley la establece expresamente, o bien, cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de ésta; y la presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado, se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél, es decir, ésta constituye una inferencia que el Juez hace partiendo de un hecho conocido para averiguar otro desconocido y para ser legítimo debe sujetarse a las reglas de la lógica. Por tanto, cuando dichas reglas lógicas se rompen y en su lugar se exponen argumentos falaces o incongruentes, la propia presunción desaparece, dado que otra interpretación significaría violentar aquellos preceptos que regulan el valor probatorio de las presunciones. De tal manera que ninguna de las partes puede valerse de argumentos incongruentes o inverosímiles para forzar, en su beneficio, el ánimo del juzgador, puesto que el uso de la presunción, como elemento de fundamentación y motivación, genera una gran responsabilidad, más aún cuando el Juez debe resolver con un pleno sentido de justicia”.

Así las cosas, acreditada la relación contractual en comento, era a la parte arrendataria a quien le incumbía demostrar, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, encontrarse al corriente en el pago de las rentas, cuestión que en forma alguna hizo, sino que por el contrario, con el escrito presentado por **XXXXXX** en fecha treinta y uno de marzo del año en curso, se le tuvo reconociendo el incumplimiento de su parte del pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve.

No pasa desapercibido para ésta autoridad que dichas manifestaciones fueron realizadas por el demandado cuando el presente sumario ya se encontraba citado para sentencia, sin embargo, tal circunstancia no es impedimento para que no sean tomadas en cuenta por la suscrita en la presente resolución, puesto que el artículo 564 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que durante el plazo fijado para el desahucio, el inquilino podrá exhibir el recibo del importe de las pensiones debidas o el importe de ellas, en tanto que el artículo 562 del referido precepto legal, establece que se requerirá al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique

estar al corriente de las pensiones rentísticas y que de no hacerlo se le prevendrá para que dentro de noventa días proceda a desocupar el inmueble, apercibido del lanzamiento a su costa en su rebeldía; sin embargo, la ejecución de dicho apercibimiento debe estar sustentada en la sentencia definitiva que falle a favor de las pretensiones de la parte actora, pues no acreditarse la acción incoada por la accionante, tal medida no puede subsistir en perjuicio del arrendatario; de ahí, que en una amplia interpretación de dichos preceptos, se obtiene que el plazo de noventa días que se le otorga al inquilino para tal efecto, tiene carácter provisional, pues será hasta en la sentencia que se determine si dicho lanzamiento es o no procedente; y por ende, atendiendo a la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional, es que el plazo de noventa días se prorroga hasta el dictado de la sentencia definitiva.

Lo anterior cobra sustento por su principio rector, la tesis aislada III.2o.C.14 C (10a.), de los Tribunales Colegiados de Circuito, décima época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 3, página 1812, registro 2004717, cuyo rubro y texto establecen:

“JUICIO DE DESAHUCIO. EL LANZAMIENTO PRACTICADO COMO PROVIDENCIA PROVISIONAL, NO SUBSISTE CUANDO SE DICTA SENTENCIA DEFINITIVA DESFAVORABLE A LA PARTE QUE LO SOLICITÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *El artículo 685 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco determina que en los juicios de desahucio se podrá requerir al arrendatario para que acredite tener la legal ocupación del inmueble arrendado y, en caso de no hacerlo, tendrá un plazo de sesenta días naturales para desocupar totalmente y entregar dicho inmueble, apercibiéndolo que, de no realizarlo en el plazo concedido, se procederá al lanzamiento a su costa; sin embargo, una sana interpretación de dicho artículo, lleva a concluir que la providencia que ahí se prevé, tiene el carácter de provisional, en la medida en que la legalidad del lanzamiento practicado con apoyo en ese precepto sólo se convalida en el evento de que se llegue a pronunciar una sentencia favorable a la parte actora y arrendadora que solicite tal providencia, dado que, en caso contrario, cuando la sentencia decreta no probada la acción de desahucio, tal medida no puede subsistir en perjuicio del arrendatario,*

máxime cuando éste resulta absuelto de todas las prestaciones reclamadas, toda vez que las cuestiones de fondo del juicio de origen, entre ellas, la atinente a la desocupación del inmueble controvertido, sólo pueden ser resueltas una vez agotado el trámite del juicio natural, a través de la respectiva sentencia definitiva de segunda instancia, por lo cual, el hecho de que en esa sentencia se determine, con apoyo en el citado precepto legal, que no procede restituir en la posesión a la parte demandada, porque ya fue resarcida mediante el pago de los daños y perjuicios, equivale a resolver una cuestión de fondo con base en una medida provisional dictada durante el curso del juicio y no con sustento en la sentencia definitiva.

Así como la tesis aislada emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, novena época, tesis P. CLXXVIII/2000, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XII, diciembre de 2000, página 27, número de registro 190685, cuyo rubro y texto a la letra señalan:

“DESAHUCIO. LOS ARTÍCULOS 475 A 485 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE SINALOA, QUE REGULAN EL JUICIO CORRESPONDIENTE, NO VIOLAN LA GARANTÍA DE AUDIENCIA. Del análisis sistemático y armónico de los citados preceptos, que prevén el juicio sumario de desahucio, se advierte que se trata de un juicio ejecutivo especial que implica el conocimiento sumario del conflicto, limitado a decidir sobre la procedencia del desalojo, tomando en cuenta la oposición y prueba de las excepciones señaladas por el artículo 478 del referido ordenamiento, de lo cual se infiere que el juicio tiene una finalidad preponderante ejecutiva consistente en la desocupación del inmueble arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas; no obstante, aun cuando en el primer auto del procedimiento se previene al demandado para desocupar el inmueble y se le apercibe de lanzamiento a su costa, ello no transgrede la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional, toda vez que la diligencia a que se refieren los artículos analizados no constituye un acto de privación sin que previamente se oiga al afectado, que es lo que prohíbe el precepto constitucional de mérito, puesto que el lanzamiento, que es el acto privativo, no se decreta sino hasta en la sentencia que se dicta después de

emplazar al afectado a juicio y dársele la oportunidad de oponer las excepciones que la propia ley señala, de justificar estar al corriente en el pago de las rentas, de ofrecer pruebas y alegar”.

En tal sentido, el plazo de noventa días que le fuera otorgado al demandado al momento del emplazamiento, no había terminado cuando éste exhibió la orden de pago, pues, se insiste, el mismo fenece con el dictado de la sentencia definitiva, que es cuando se determina la procedencia de la providencia de lanzamiento. De ahí que, aún y cuando el periodo probatorio ya había concluido, sí pueden analizarse las referidas constancias y valoradas en términos del artículo 338 del citado ordenamiento legal, pues aún no se consumaba la etapa de juicio ni mucho menos el plazo que le fuera otorgado al demandado en el emplazamiento.

Criterio similar fue sustentado por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada localizable en el Semanario Judicial de la Federación. Volumen 34, Cuarta Parte, página 33, número de registro 242127, que a la letra refiere:

“PRUEBA CONFESIONAL, APRECIACION DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). *Si bien es cierto que la regla general establecida por la ley en materia de pruebas, según el artículo 145 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, es en el sentido de que el juzgador solamente podrá apreciar aquéllas que fueron rendidas oportunamente por las partes dentro del periodo probatorio y con las formalidades de ley, sin embargo, este principio tiene una excepción específica para el caso de la confesión, en el artículo 251 del mismo código, cuando dice en su segundo párrafo que: "los hechos propios de los interesados aseverados por ellos mismo en cualquier escrito o actuación harán prueba plena en contra de quien los exponga, sin necesidad de petición al respecto"; de acuerdo con este precepto, la confesión hecha por alguna de las partes no tratándose de posiciones, deberá tomarse en consideración, sin importar el momento procesal en que se realice y sin ninguna formalidad especial, siendo lo importante que al producirse, pueda ser tomada en consideración por el juzgador, al momento de dictar su sentencia”.*

Con lo anterior, se pone de manifiesto la procedencia de la acción deducida por la actora, conforme al numeral 561 de la ley adjetiva civil, toda vez que la parte demandada no pagó las pensiones rentísticas a que está obligada, incumplimiento que data desde el mes febrero de dos mil diecinueve y que se han seguido generando a la fecha.

Ahora, como ya se ha señalado, la parte demandada **XXXXXX** en fecha treinta y uno de marzo del año en curso exhibió certificado de depósito valioso por la cantidad de **ochenta y cinco mil pesos** a fin de que se dejara sin efectos el lanzamiento decretado en su contra en fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, y que si bien, por los razonamientos vertidos en el proveído dictado en ésta misma fecha, no fue acordada de conformidad su petición, lo anterior no es óbice para que la suscrita tome en cuenta la cantidad referida de **ochenta y cinco mil pesos** como pago de las obligaciones contractuales, en los términos que habrán de dilucidarse más adelante; pues como se refirió con antelación, el artículo 564 del código adjetivo en la materia señala que el inquilino podrá exhibir el importe de las pensiones debidas durante el plazo fijado para el desahucio, el cual, se insiste, aún no había concluido formalmente; e incluso en la jurisprudencia por contradicción de tesis emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro 206795, cuyo rubro señala **“DESAHUCIO. EL PAGO DE LAS PENSIONES DEBIDAS IMPIDE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE LO DECRETA”**, establecieron que el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decrete el desahucio, impide el lanzamiento, es evidente que si el inquilino puede hacer el pago de las pensiones rentísticas después de que exista sentencia ejecutoriada y así detener el lanzamiento, con mayor razón puede exhibir el pago concluido el periodo probatorio y ser tomado en cuenta por el juzgador al momento de dictar sentencia definitiva.

V. Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por la parte demandada **XXXXXX**, en los siguientes términos:

Falta de acción y derecho, la que hace consistir en que el contrato de arrendamiento fue sustituido por un diverso contrato de compraventa.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como ya se señaló, en el sumario no quedó acreditado que el contrato de arrendamiento hubiera quedado sin efectos por la celebración de uno diverso de compraventa, sino que por el contrario, en el supuesto sin conceder que en efecto los litigantes del presente juicio hubieran celebrado ambos actos jurídicos, atendiendo a la lógica basada en la cronología de los referidos actos jurídicos, es evidente que, de haberse celebrado primero el de compraventa y después el de arrendamiento, éste último sustituiría al primero y no de forma contraria.

Además de esto, con la exhibición de la ficha de depósito expedida por la Secretaría de Finanzas y valiosa por la cantidad de ochenta y cinco mil pesos, se tuvo al demandado reconociendo no solo que el contrato de arrendamiento que es objeto del presente juicio se encuentra vigente, sino también que no se encontraba al corriente del pago de las rentas que se le reclaman en el presente juicio.

Excepción de pago, la que refiere, opone dada la sustitución del contrato de arrendamiento que a la fecha no cobra aplicación por virtud de su inexistencia.

Excepción que es **parcialmente procedente**.

En primer término, debe de señalarse que la excepción que opone es contradictoria, pues por un lado refiere que el contrato de arrendamiento es inexistente en atención a que se encuentra vigente el contrato de compraventa, pero por otro, pretende que se le tengan en cuenta las cantidades que refiere pagó por concepto de compraventa del inmueble, a cuenta de las pensiones rentísticas que se le reclaman, y a su vez, solicita que las mismas cantidades sean tomadas en cuenta como pago de la compraventa. Es decir, el demandado pretende que los pagos que refiere, sean tomadas en cuenta tanto en el arrendamiento como en la compraventa, siendo esto jurídica y materialmente improcedente pues las cantidades que alude no pueden cubrir dos actos jurídicos distintos. Así, si se toman en cuenta como pago de la compraventa, no pueden tomarse en cuenta al mismo tiempo como pago del arrendamiento ni viceversa.

Debe señalarse que, con lo anterior, esta autoridad en ningún momento está reconociendo la existencia específica del contrato de compraventa que es motivo de excepción por parte del demandado, ni que éste haya sustituido al de arrendamiento, sino que únicamente se hace la aclaración para efectos de evidenciar las inconsistencias en las excepciones que se analizan.

Ahora, en el supuesto sin conceder que en efecto el demandado hubiese realizado los pagos que señala con motivo de la compraventa **-lo que se puntualiza, ni el contrato de compraventa ni los referidos pagos quedaron acreditados-**, éste no puede decidir la aplicación que habrá de darse a éstos, pues si dichos pagos los realizó para el pago de una compraventa, ahora no puede solicitar que sean tomados en cuenta para el pago del arrendamiento pues se trata de dos actos jurídicos distintos.

Aunado a esto, para que éstos pudieran ser tomados en cuenta en el presente juicio **-aclarando que la suscrita no se encuentra reconociendo la existencia de dichos pagos-** debería de existir manifestación expresa por ambas partes, lo que no aconteció en la especie, pues de la contestación que realiza la accionante a la vista que le fuera otorgada en proveído de fecha quince de abril de dos mil veintiuno, ésta en ningún momento reconoció el pago de las referidas cantidades que señala el demandado realizó por pago de la compraventa y por ende no aceptó que fueran tomadas en cuenta en el presente juicio; así al no existir evidencia de que se hubieran realizado ni haber conceso entre las partes, no pueden tomarse en cuenta en el presente juicio para tenerle por cumplido al demandado sus obligaciones contractuales dentro del contrato de arrendamiento, ni mucho menos como pago de la compraventa pues además de que no se acreditó su celebración, éste ni siquiera es materia del presente juicio; de ahí lo **improcedente su excepción.**

Sin embargo, como ya se había adelantado, en fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, la parte demandada **XXXXXX** exhibió certificado de depósito expedido por la Secretaría de Finanzas del Estado valiosa por la cantidad de ochenta y cinco mil pesos, a fin de que se dejara sin efectos el lanzamiento decretado en autos, y si bien no fue

acordada de conformidad su petición, la cantidad antes aludida sí puede ser tomada en cuenta como pago parcial de sus obligaciones contractuales, en los siguientes términos:

Por regla general, el artículo 1965 del Código Civil vigente en el Estado, establece que las cantidades pagadas a cuenta de deudas con interés, se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos si los hubiere, salvo convenio en contrario. Sin embargo, nuestro código adjetivo en la materia, en lo que respecta al juicio especial de desahucio, establece:

“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, o en todo caso, obtener el pago de renta, y no el exigir diversas prestaciones que se hayan pactado en el contrato de arrendamiento, pues **el juicio especial de desahucio únicamente tiene como propósito obtener el pago de las pensiones rentísticas adeudadas o en su defecto, la entrega real y material del inmueble arrendado**, pero sin que sea jurídicamente posible condenar a la rescisión del contrato de arrendamiento, ni al cumplimiento de las demás obligaciones pactadas distintas a la renta, como lo es el pago de servicios, o bien, sus sanciones en caso de mora.

De ahí que, si bien las partes del juicio pactaron en el basal que en caso de mora, el ahora demandado debería de pagar intereses a razón del cuatro por ciento mensual, también lo es que en el presente juicio se ejercita el **procedimiento especial de desahucio**, en el cual, como ya señaló, según se desprende del contenido de los artículos 561 al 750 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, únicamente es procedente condenar al pago de las pensiones rentísticas adeudadas o en su defecto, la entrega real y material del inmueble arrendado, más no así a ninguna otra prestación accesoria. Por ende, en el presente caso no pueden aplicarse las reglas contenidas en el referido artículo 1965 del código sustantivo en la materia, por lo que la cantidad consignada de **ochenta y cinco mil pesos** se habrá de tomar en cuenta **únicamente** por pago de la suerte principal, es decir de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de enero de dos mil diecinueve a razón de

cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, tal como fuera estipulado en la cláusula cuarta del documento base de la acción y no así respecto de los intereses que llegaron a originarse por la mora del demandado ni mucho menos por concepto de pena establecida en la cláusula octava del basal, pues ésta última tiene una finalidad compensatoria por la no entrega del inmueble arrendado en el plazo pactado, lo que no es materia del presente juicio, aún y cuando a la fecha de presentación de la demanda, ya se hubiese vencido el plazo establecido en el contrato fundatorio de la acción.

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."

Así, en la prestación contenida en la fracción III, la parte actora reclama la cantidad de **cuarenta y nueve mil quinientos pesos** por concepto de pensiones rentísticas generadas del cinco de febrero de dos mil diecinueve al cinco de enero de dos mil veinte, a razón cada una de cuatro mil quinientos pesos.

Entonces, a partir de enero de dos mil veinte al mes de mayo de dos mil veintiuno en que se actúa, han transcurrido **dieciséis meses**, multiplicados por cuatro mil quinientos pesos, nos da la cantidad de **sesenta y dos mil pesos**.

Es decir, el demandado **XXXXXX** adeuda a **XXXXXX** la cantidad total de **ciento veintiún mil quinientos pesos** por concepto de pensiones rentísticas generadas y no pagadas a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve al mes de mayo de dos mil veintiuno. Cantidad a la que habrá de descontársele la cantidad de **ochenta y cinco mil quinientos pesos** que fuera consignada por la parte demandada, quedando únicamente pendiente por cubrir la cantidad de **treinta y seis mil pesos** por concepto de pensiones rentísticas generadas y no pagadas, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, a razón cada una de **cuatro mil quinientos pesos mensuales**.

Excepción contenida en la contestación al hecho marcado con el **número uno**, consistente en que la parte actora dejó de cumplir con los contratos de compraventa celebrados respecto del inmueble materia del presente juicio, mismo que es **improcedente**, en atención a que, como se ha referido, no quedó acreditada la existencia del contrato de compraventa que refiere, ni que éste, en su caso, haya sustituido al de arrendamiento que es base de la acción.

Excepción contenida en la contestación al hecho marcado con el **número uno**, consistente en que la parte actora dolosamente señaló como su domicilio particular el inmueble objeto de arrendamiento, con la finalidad de que la parte demandada no pudiera ser emplazada al presente juicio.

Excepción que es **improcedente**.

En atención a que del acta asentada por el Ministro Ejecutor adscrito a éste H. Tribunal en fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, visible a foja trece del sumario, se desprende que una vez que éste se constituyó en el domicilio señalado como del demandado, fue atendido por el propio demandado **XXXXXX**, quien refirió habitar en el domicilio, por lo que si bien la accionante señaló de forma equívoca a esta autoridad su domicilio particular no lo fue con el fin de generar vicios en el emplazamiento de **XXXXXX**. Sin embargo, es evidente que la accionante **XXXXXX**, falseó generales ante esta autoridad pues refirió habitar en el mismo domicilio objeto del arrendamiento y en el cual habita el ahora demandado, incumpliendo así con lo dispuesto por el artículo 223 fracción II del código adjetivo en la materia, por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 55 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles del estado, se da vista la Agente del Ministerio Público de la adscripción, remitiéndole en su oportunidad copia certificada de todo lo actuado en el presente asunto, para los efectos legales a que haya lugar.

VI. En el contexto de lo aludido, se declara que la parte actora **XXXXXX**, sí probó su acción de desahucio, consistente en que **XXXXXX** incumplió en el pago de más de tres pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento que celebraron el día cinco de enero de dos mil diecinueve; incumplimiento que aconteció a partir del mes de **febrero**

de dos mil diecinueve, en tanto que el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra más no probó sus excepciones y defensas.

Se condena a **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **treinta y seis mil pesos** por concepto de remanente de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve al mes de mayo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, a razón cada una de **cuatro mil quinientos pesos mensuales.**

No se hace condena respecto de las prestaciones reclamadas en las fracciones IV, V y VIII del escrito inicial de demanda, pues como ya se señaló con antelación, éstas no pueden ser materia de análisis dentro del procedimiento especial de desahucio, sino de otra acción y vía diversas, por lo que se dejan a salvo los derechos de **XXXXXX** respecto de las mismas.

Se da vista la Agente del Ministerio Público de la adscripción, remitiéndole en su oportunidad copia certificada de todo lo actuado en el presente asunto, para los efectos legales a que haya lugar.

En cuanto al pago de gastos y costas, el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Debiéndose entender que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

Ahora, acorde a lo establecido por los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis con número de registro 167944, previo a realizar la condena por dicho concepto, atendiendo a que no todas las cuestiones llevadas a juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, ésta autoridad debe valorar cada controversia con base en sus circunstancias particulares, para determinar su condena.

“COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU

CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles). *En conformidad con lo dispuesto en el artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles, la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares”.*

En la especie, se considera que es menester condenar a gastos y costas únicamente a la parte demandada **XXXXXX** por aquellas

prestaciones que fueron declaradas procedentes; pues si bien hubo prestaciones que no fueron acogidas por esta Juzgadora, no es suficiente para que exista la compensación de las costas, ya que no se considera que en este caso las prestaciones no procedentes hubieran incrementado el costo del mismo, pues la parte demandada contestó la demanda atendiendo a la totalidad de las prestaciones, y ofreció pruebas para desvirtuar la totalidad de éstas y no sólo de aquellas que la suscrita declaró improcedentes.

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, en tanto que el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra más no probó sus excepciones y defensas.

TERCERO. Se condena a **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

CUARTO. Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **treinta y seis mil pesos** por concepto de remanente de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas a partir del mes de febrero de dos mil diecinueve al mes de mayo de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, a razón cada una de **cuatro mil quinientos pesos mensuales.**

QUINTO. Se dejan a salvo los derechos de **XXXXXX** respecto de las prestaciones reclamadas en las fracciones IV, V y VIII del escrito inicial de demanda.

SEXTO. Se da vista la Agente del Ministerio Público de la adscripción, remitiéndole en su oportunidad copia certificada de todo lo actuado en el presente asunto, para los efectos legales a que haya lugar.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora respecto a las prestaciones que resultaron

precedentes; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza **licenciada Blanca Esthela Solís López**. Doy fe.

El **licenciada Blanca Esthela Solís López**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**. Conste. Lmjmg

La **Licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0080/2020** dictada en **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno** por la **Juez Primero de lo Civil**, constante de **treinta y un 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, domicilios, números de escrituras, números de expediente diversos y nombres de terceros, información que se considera legalmente como **confidencial** 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.