

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ocho de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **841/2020** 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. Según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.”

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

*“a).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados a la entrega del inmueble de mi propiedad, consistente en la casa habitación y local comercial en el ubicado, en la Avenida **XXXXXX** número **XXXXXX** del Fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.*

b).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$77,000.00 (SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), que me adeuda por concepto de catorce pensiones rentísticas vencidas, a razón cada una de ellas de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.

c).- Para que se condene al demandado, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

d).- Para que se condenen a los demandados al pago de los servicios de agua y energía eléctrica y demás servicios pactados en términos de la cláusula novena del contrato base de la acción.

e).- Para que se le condene a los demandados, al pago de la cantidad de DIECISÉIS MIL QUINIENTOS PESOS que por concepto de pena convencional conforme se estableció en la cláusula décima primera.

f).- Para que asimismo se condene a los demandados, al pago de un interés del diez por ciento mensual, sobre cada pensión rentística adeudada a partir de la fecha en que debió cubrirla, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, en términos de la mencionada cláusula décima primera.

g).- Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

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

La demandada **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra y opuso excepciones tal y como se desprende del escrito que obra a fojas de la catorce a la diecinueve 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 a la demandada sus excepciones, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Adjetivo Civil, el cual establece que en las acciones derivadas de contratos de arrendamiento, será juez competente el de la ubicación del inmueble. En la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado dentro de esta ciudad, por tanto, de ahí deriva la competencia de la suscrita.

IV. Atenta a lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, la suscrita Juez se aboca previamente al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda, hecha valer por la demandada **XXXXXX**, ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

El criterio anterior se ve robustecido por la jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida bajo el número de registro 179,523, novena época, pronunciado por la Primera Sala de la Suprema Corte de

Justicia de la Nación, tesis 1a./j.133/2004, XXI enero del 2005, página 257, que a la letra dice:

“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez”. Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre de 2004. cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno.”

Una vez analizados los argumentos que se hacen valer, esta juzgadora estima que la misma resulta improcedente, como a continuación se verá:

Reza la Fracción V del artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles:

“Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresará:

V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa”.

Con base en lo establecido por el precepto legal invocado, se afirma que el actor de un juicio, tiene la carga procesal de precisar en su demanda los hechos en que se funda, con tal claridad y precisión, que permita a la parte demandada conocer esos hechos para estar en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos.

La parte demandada hace consistir su excepción en el hecho de que la demanda le genera estado de indefensión ya que omite precisar con claridad la cantidad líquida que reclama de intereses ordinarios y moratorios y cómo se cuantifican, además de que son muy altos y se pudieran tipificar en una conducta delictiva, siendo la usura, y en caso de que procediera la acción en su contra se deberá adecuar a lo que cita la ley de la materia.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

“OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.- *Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”*

En la especie, para que la excepción en análisis sea procedente, es menester que la demanda se encuentre redactada en términos imprecisos, confusos o anfibológicos, que coloquen a la parte demandada en estado de indefensión, de manera tal que no pueda preparar

adecuadamente su contestación y defensa; supuesto que no aconteció en el presente caso, ya que contrario a lo manifestado por la demandada, el actor narró de manera clara y precisa los hechos en los cuales funda su acción, tan es así que tal y como se desprende de la contestación de demanda, dio oportuna contestación a todos y cada uno de los hechos, y además opuso excepciones. Ahora bien, por lo que hace a lo señalado por la demandada respecto a la cuantificación de intereses ordinarios y moratorios, ello en nada tiene que ver con la excepción de oscuridad en la demanda, pues, en el supuesto sin conceder de que se condenara al pago de intereses, éstos pueden ser calculados en el periodo de ejecución de sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del estado. Por último, por lo que hace a la usura que manifiesta en dicha excepción, ésta al no tratarse de un elemento de procedencia de dicha excepción deberá ser analizada en su momento procesal oportuno.

Por todo lo anterior es que se afirma que no existió estado de indefensión de su parte, resultando improcedente la excepción analizada.

V. En estudio de la acción de desahucio deducida por la parte actora **XXXXXX**, la suscrita juez de los autos considera que la misma se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación.

La parte actora, para acreditar los extremos de su acción ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

a) CONFESIONAL EXPRESA, consistente en la que hace la parte demandada **XXXXXX**, en la diligencia de fecha nueve de octubre del dos mil veinte, al señalar que honestamente no está al corriente en el pago de la renta, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que adeuda pensiones rentísticas.

b) DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la diligencia de fecha nueve de octubre del dos mil veinte, que obra a fojas doce de autos, que se valora en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la que se prueba el requerimiento de pago de que fue objeto la demandada.

c) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, que obra a fojas ocho y nueve 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, y contrario a ello, la demandada al dar contestación a la demanda incoada en su contra, aceptó la celebración del mismo, aunado a que es menester hacer mención que existen al respecto tesis jurisprudenciales que determinan que al contrato de arrendamiento por lo que hace a acciones ejercidas con relación a los mismos se les debe otorgar valor probatorio pleno como se verá posteriormente en esta misma sentencia, y del cual, entre otras cosas, se desprende en la fecha anteriormente señalada, el actor dio en arrendamiento a la demandada la casa habitación y local comercial en él ubicado, misma que se encuentra en Avenida XXXXX número XXXXX del fraccionamiento XXXXX de esta ciudad; que el precio de arrendamiento sería por la cantidad de cinco mil quinientos pesos mensuales, misma cantidad que se cubriría en forma adelantada los días siete de cada mes; que en caso de retraso del pago puntual de la renta, esta causaría un interés mensual del cinco por ciento; que la duración del contrato sería por un año contado a partir del día siete de marzo de dos mil diecinueve y finalizando el día seis de marzo de dos mil veinte; que en caso de que no se celebrara un nuevo contrato y se siguiera ocupando el inmueble, la renta mensual incrementaría a partir del día siete de marzo del año dos mil veinte a la cantidad de siete mil pesos mensuales.

d) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en catorce recibos, cada uno por la cantidad de cinco mil quinientos, por concepto de renta de los meses de julio de dos mil diecinueve a agosto de dos mil veinte, que obran a fojas de la cuatro a la siete de autos, a los cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del estado, toda vez que si bien se tratan de documentos privados expedidos por la parte actora, los mismos se encuentran adminiculados con la confesión que la propia demandada realiza en la diligencia de fecha nueve de octubre de dos mil veinte, cuando al requerirla para justificar con el o los recibos correspondientes que está al corriente en el pago de las rentas respecto del inmueble materia del juicio, manifestó “*que no está al corriente en el pago de la renta*”.

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

Ahora bien, con las pruebas anteriormente valoradas queda de manifiesto la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora como arrendador y la parte demandada como arrendataria, lo anterior con la documental, que consta a fojas ocho y nueve del sumario, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **XXXXX**, en su calidad de arrendador, y **XXXXX**, como arrendataria, documental que como ya se dijo, tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, además de que como ya se dijo, al dar contestación a la demanda incoada en su contra aceptó haber celebrado el referido contrato y como consecuencia los términos pactados en el mismo.

Consecuentemente, quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, celebraron un contrato de arrendamiento, en el cual entre otras cosas pactaron que la renta mensual sería de cinco **mil quinientos pesos, misma que sería pagadera por adelantado los días siete de cada mes**, así como los términos señalados en el propio contrato base de la acción.

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

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA. *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”*

En esa tesitura, el actor manifestó que el demandado le adeuda las pensiones rentísticas a partir del siete de julio de dos mil diecinueve,

así como las subsecuentes, incumplimiento que no fue desvirtuado por la parte demandada, ya que no ofreció medio de convicción alguno para acreditar sus excepciones, y de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía a la demandado demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”*

VI. Ahora bien, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada:

a) Excepción de falta de acción y derecho, la que hace consistir en el hecho de que el actor carece de derecho para reclamarle las prestaciones que pide, toda vez que no ha dado motivo legal alguno para que el actor le demande todas y cada una de las prestaciones.

Excepción que resulta infundada e improcedente en virtud de que contrario a lo manifestado por la demandada, al actor le asiste derecho para ejercitar su acción, toda vez que no ofreció ningún medio de prueba para acreditar que realizó el pago de las pensiones rentísticas que la parte actora le reclama, siendo que en tal sentido, 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, lo que no acreditó, por lo tanto es que le asiste derecho a la parte actora para reclamar los hechos constitutivos de su acción.

De igual manera, sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia firme anteriormente citada, de rubro: **“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.”**

b) Excepción de oscuridad en la demanda, la cual ya fue resuelta al inicio de la presente resolución, declarándose improcedente.

No soslaya esta Juzgadora el hecho de que en la referida excepción haga valer cuestiones relativas a los intereses que reclama la parte actora en sus prestaciones, en el sentido de que éstos son muy altos y se pudieran tipificar en una conducta delictiva, siendo la de usura, por lo que en caso de procedencia de la acción debían adecuarse a la ley.

Sin embargo, respecto de sus manifestaciones, se dejan a salvo los derechos que hace valer toda vez que los intereses que reclama la parte actora en sus prestaciones, como se verá con posterioridad no pueden ser reclamadas en el procedimiento especial de desahucio que nos ocupa, en atención a que éstos van en contra de la naturaleza misma de dicho procedimiento, en el cual no se prevé el cobro de cuestiones accesorias por lo tanto sus manifestaciones resultan inatendibles.

c) Excepción de Plus Petitio, la que hace consistir en el hecho de que las prestaciones que intenta hacer valer el actor son excesivas, es decir, demandar más de lo que es debido, sea que se trate de cantidad, de superficie de inmueble, etc.

Excepción que resulta procedente, en virtud de que por lo que hace a lo reclamado por la parte actora en las prestaciones marcadas en los incisos d), e) y f) éstas no pueden ser reclamadas en el procedimiento especial de desahucio que nos ocupa, en atención a que éstas van en contra de la naturaleza misma de dicho procedimiento, en el cual no se prevé el cobro de cuestiones accesorias como lo es la reclamada en las referidas prestaciones, pues el juicio de desahucio **únicamente** tiene por objeto que el actor obtenga el pago de rentas o en su caso el lanzamiento de la arrendataria, por tanto, la reclamación que de dichas prestaciones va en contra de la naturaleza misma del procedimiento elegido por la parte actora.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 564.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado

para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

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

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

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

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

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

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

De los citados artículos se obtienen los requisitos para la procedencia de la acción de desahucio, siendo la existencia de un contrato

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

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

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). *Acorde con el artículo [250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas](#), la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos [543](#), [544](#), [547](#), [548](#) y [556](#) del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar*

estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso [470, fracción I](#), de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado."

Consecuentemente, resulta procedente la excepción hecha valer por la demandada, sin embargo, lo procedente es dejar a salvo los derechos de la parte actora respecto de las prestaciones reclamadas en los incisos d), e) y f).

d) Excepción que hace consistir en el hecho de que los documentos con los que se le corrió traslado para contestar la demanda no estaban completos y legibles en su totalidad (manifestando que los mismos se adjuntan a la contestación para que se tengan como prueba), lo que trae como consecuencia jurídica que se le deje en estado de indefensión, pues al no estar ni completos ni legibles dichos documentos, viola el principio procesal de igualdad de armas, así como el del debido proceso, dejándola en desventaja procesal para hacer una defensa adecuada.

Su excepción resulta infundada e improcedente en virtud de que en primer término, a su contestación de demanda, ni en ningún otro acto procesal anexó los documentos con que refiere se le corrió traslado, para que esta Autoridad pudiera verificar que efectivamente éstos se encontraran incompletos y además ilegibles, por lo tanto, con ningún medio de prueba acreditó su dicho, aunado a que de la cédula de notificación que obra a foja trece de autos y a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de

Procedimientos Civiles del estado se desprende que se le corrió traslado con la demanda, el documento base de la acción y demás anexos, siendo un total de nueve fojas útiles, mismas fojas que corresponden a la cantidad de fojas que abarcan dichas documentales en el expediente en que se actúa. Asimismo, en el supuesto sin conceder de que se considerara que existió alguna violación al procedimiento en su contra o que en su caso hubiera exhibido las copias con los documentos que dice se le corrió indebidamente traslado, al dar contestación a la demanda no se advierte que se encuentre en ningún estado de indefensión, tan es así que contestó todos y cada uno de los puntos de hechos de la demanda y opuso excepciones.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, 82, octubre de 1994, VI.2°.J/332, página 52, que es del rubro y texto siguiente:

“EMPLAZAMIENTO. VICIOS DEL. EN CASO DE CONTESTACION DE LA DEMANDA. *Si los quejosos contestaron en tiempo la demanda, los vicios de que pudiera haber adolecido el emplazamiento quedaron compurgados, puesto que al cumplir con su principal cometido dicha diligencia, que fue el de hacer saber a la parte reo la existencia de un juicio en su contra, no se dejó al quejoso en estado de indefensión.”*

f) Excepción de pago, que hace consistir en el hecho de que hizo al actor el pago de todas y cada una de las rentas, pago que realizó por conducto del abogado **XXXXXX** en el despacho del referido abogado, aunado a que en varias ocasiones le dio dinero al actor por conducto de su abogado, sin que éste le diera recibo, aunado a que también el dinero de referencia lo recibió la secretaria del abogado mencionado.

Excepción que resulta infundada e improcedente ya que como ya se dijo al momento de analizar la excepción de falta de acción y derecho, la demandada no ofreció ningún medio de prueba para acreditar que realizó el pago al actor, a su abogado o a la secretaria de éste, de todas las pensiones rentísticas que la parte actora le reclama, siendo que en tal sentido, 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, lo que no

acreditó, por lo tanto es que le asiste derecho a la parte actora para reclamar los hechos constitutivos de su acción.

De igual manera, sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia firme anteriormente citada, de rubro: **“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.”**

VII. En el contexto de lo aludido, se declara que la parte actora **XXXXXX**, sí probó su acción de desahucio, consistente en que la parte demandada **XXXXXX**, incumplió en el pago de más de tres de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento que celebraron las partes, incumplimiento que aconteció a partir del siete de julio de dos mil veintinueve; y la parte demandada **XXXXXX**, dio contestación a la demanda incoada en su contra y opuso excepciones, las cuales resultaron parcialmente procedentes.

Se condena a la demandada al pago de la cantidad de **setenta y siete mil pesos moneda nacional**, por concepto de catorce pensiones rentísticas generadas del mes de julio de dos mil diecinueve a agosto de dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de cinco mil quinientos pesos moneda nacional mensuales cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada a la desocupación y entrega de la casa habitación y local comercial ubicado en Avenida **XXXXXX** número **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad de Aguascalientes.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de las prestaciones reclamadas en los incisos d), e) y f), por los argumentos vertidos al analizar la excepción de plus petitio.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se condena a la demandada **XXXXXX**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio regulados que sean en ejecución de sentencia; pues en el caso, no se está en ninguno de los supuestos de excepción que para la no condena en costas establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora **XXXXXX**, sí probó su acción de desahucio, y la parte demandada **XXXXXX**, dio contestación a la demanda y opuso excepciones las cuales resultaron parcialmente procedentes.

TERCERO. Se condena a la demandada al pago de la cantidad de **setenta y siete mil pesos moneda nacional**, por concepto de catorce pensiones rentísticas generadas del mes de julio de dos mil diecinueve a agosto de dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de cinco mil quinientos pesos moneda nacional mensuales cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

CUARTO. Se condena a la demandada a la desocupación y entrega de la casa habitación y local comercial ubicado en Avenida **XXXXXX** número **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad de Aguascalientes.

QUINTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de las prestaciones reclamadas en los incisos d), e) y f), por las razones dadas al analizar las excepciones.

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

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

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y

Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S I, lo resolvió y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, por ante su Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI.- DOY FE.-

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha nueve de abril de dos mil veintiuno. Conste.

mvll

El (la) Licenciado (a) (ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario(a) de Acuerdos), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (841/2020) dictada en (OCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO) por el (Juez PRIMERO CIVIL), constante de (VEINTE fojas) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, datos del contrato base de la acción, ubicación y datos del inmueble materia del juicio, nombre de abogado, y demás generales) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.