

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diez de marzo de dos mil veintinueve**.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **1793/2019** 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 la parte demandada a la desocupación del inmueble ubicado en la calle xxxxx inmueble que ocupa el arrendatario, el cual de acuerdo al contrato de arrendamiento se convino que se destinaría a casa-habitación.

**b)** Para que por Sentencia Firme se condene a la parte demandada a pagar al suscrito la cantidad de \$13,200.00 (Trece mil doscientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de rentas adeudadas desde el mes de septiembre hasta el mes de diciembre de 2019, pues la renta se estipuló en el contrato fundatorio de la acción por la cantidad de \$3,300.00 (Tres mil Trescientos pesos 00/100 M.N.) mensuales cada una.

**c)** Para que por Sentencia Firme se condene a la parte demandada a pagarme las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta el día que se me haga la entrega real y material del inmueble a razón de \$3,300.00 (Tres mil trescientos pesos 00/100 M.N.) mensuales casa una.

d) Para que de igual forma, por Sentencia Firme se condene a la parte demandada a entregarme el inmueble objeto del arrendamiento, libre de adeudos por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica, así como los demás servicios que hubiere contratado el arrendatario por su parte en el inmueble objeto del arrendamiento, por así haber convenido a las partes en el contrato de arrendamiento.

e) Por el pago de gastos y costas que se produzcan por la tramitación del presente juicio.”

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

El demandado **xxxxx** dio contestación a la demanda entablada en su contra tal y como se desprende del escrito que obra a fojas veintisiete y 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.

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

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

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

**Confesional**, a cargo de **xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de quince de febrero de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas sesenta de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que al demandado se le declaró confeso de que celebró un contrato escrito de arrendamiento con **xxxxxx** en fecha doce de abril del año dos mil

diecinueve; que en dicho contrato tiene el carácter de arrendatario y xxxxx de arrendador; que el inmueble objeto del arrendamiento lo es el ubicado en la calle xxxxx; que se obligó a pagar la cantidad de tres mil trescientos pesos moneda nacional, por concepto de renta mensual; que dichos pagos debían realizarse en forma adelantada a partir de la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento; que dichos pagos los debía realizar en el domicilio ubicado en la calle xxxxx; que a la fecha continúa haciendo uso del inmueble objeto del contrato antes referido; que en dicho contrato se obligó a pagar mensualmente los servicios de agua potable, energía eléctrica y demás servicios contratados para su uso; que reconoce que desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve ha sido omiso en pagar la renta correspondiente al actor; que reconoce adeudar al actor la cantidad de cuarenta y seis mil doscientos pesos, como importe total de las catorce pensiones rentísticas generadas desde el mes de septiembre del año dos mil diecinueve hasta octubre del año dos mil veinte.

**Documental Privada**, consistente en el contrato privado de arrendamiento celebrado en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, visible a foja seis de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, aunado a que 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 que en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la calle xxxxx; que las rentas mensuales lo serían por la cantidad de tres mil trescientos pesos moneda nacional, que el término del arrendamiento lo sería por seis meses, y que el uso del inmueble lo sería de casa-habitación.

Sin que pase desapercibido, que al reverso del contrato fundatorio de la acción se asentaron en letra manuscrita diversas disposiciones, las cuales no pueden ser tomadas en cuenta como parte del contrato, pues las mismas no se encuentran firmadas por las

partes, y en ese sentido la veracidad de dicho contenido crea incertidumbre, por lo que no se otorga valor probatorio a lo asentado al reverso del contrato fundatorio de la acción.

**Documental privada**, consistente en cuatro recibos de rentas correspondientes del mes de septiembre al mes de diciembre del año dos mil diecinueve, visible a foja de la ocho a la nueve de autos, los cuales carecen de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que se trata de documentos elaborados por la propia parte actora, sin que tuviera ninguna intervención la parte demandada, ya que si bien es cierto se encuentra a nombre del mismo, dicho documento no contiene ninguna firma de su parte, aunado a que el contenido del referido documento no se encuentra robustecido con otro medio probatorio; por lo cual en nada le beneficia a la parte actora para demostrar los extremos de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la Novena Época, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Registro: 186286 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, Materia(s): Común, Tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1200, que al rubro texto dicen:

**“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS.** *Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario acompañarla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”*

**Documental privada**, consistente en diez recibos de rentas correspondientes del mes de enero al mes de octubre del año dos mil veinte, visibles a fojas de la treinta y seis a la treinta y nueve de autos, los cuales carecen de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que se trata de documentos elaborados por la propia parte actora, sin

que tuviera ninguna intervención la parte demandada, ya que si bien es cierto se encuentra a nombre del mismo, dicho documento no contiene ninguna firma de su parte, aunado a que el contenido del referido documento no se encuentra robustecido con otro medio probatorio; por lo cual en nada le beneficia a la parte actora para demostrar los extremos de su acción.

**Documental en Vía de Informe**, a cargo de **Veolia Agua Aguascalientes México S.A. de C.V.**, el cual en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, puesto que no se rindió la información solicitada, según consta a fojas cincuenta y uno de los autos.

**Documental en Vía de Informe**, a cargo de la **Comisión Federal de Electricidad**, el cual obra a fojas cincuenta de autos el cual obra a foja treinta y cuatro de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido rendido por una entidad pública y del cual se desprende que se encontró registro de servicio de energía eléctrica con registro permanente de usuario xxxxx a nombre de ~~xxxxxx~~ con domicilio en xxxxx, desconociendo si se trata de la misma persona de la cual se requiere información, que la situación actual del servicio es sujeto a corte, que el servicio adeuda la facturación del mes de septiembre y la facturación del mes de noviembre del año dos mil veinte; que el servicio de energía eléctrico con registro permanente de usuario xxxxx a nombre de ~~xxxxxx~~ a la fecha presenta un adeudo por la cantidad de trescientos setenta y dos pesos moneda nacional, el cual se detalla a continuación; adeudo por la cantidad de ciento treinta y cuatro pesos correspondiente a la facturación del mes de septiembre del dos mil veinte (facturación que comprende el período del quince de julio al catorce de septiembre de dos mil veinte); adeudo por la cantidad de ciento cincuenta y ocho pesos correspondiente a la facturación del mes de noviembre del dos mil veinte (facturación que comprende el período del catorce de septiembre al trece de noviembre del dos mil veinte); adeudo por cuota de reconexión de ochenta pesos moneda nacional.

**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.

El demandado ~~xxxxxx~~ ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

**Confesional**, a cargo de **xxxxxx**, misma que en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, puesto que en audiencia de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno se declaró desierta.

**Testimonial.-** consistente en el dicho de **xxxxxx** misma que en nada beneficia a la parte oferente de la prueba, puesto que en audiencia de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno se declaró desierta.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien, con las pruebas anteriormente valoradas queda de manifiesto la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora como arrendadora y la parte demandada como arrendataria, pues el demandado al dar contestación a la demanda reconoció expresamente haber celebrado el contrato base de la acción con el actor, aunado a que en la prueba confesional a cargo del referido demandado fue declarado confeso de que celebró dicho contrato.

Consecuentemente, quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha doce de abril de dos mil diecinueve celebraron un contrato de arrendamiento, en el cual entre otras cosas pactaron una renta mensual de tres mil trescientos pesos moneda nacional, 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 ha sido omiso en pagar la renta desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, así como las subsecuentes, incumplimiento que no fue desvirtuado por la parte demandada en términos de lo que disponen los artículos 563 y 564 del Código Procesal Civil, es decir, que durante el procedimiento no justificó estar al corriente en el pago de las rentas, ni exhibió su importe, pues si bien manifestó que no había lugar de pago y que el actor se negaba a recibir las rentas, lo cierto es que con las pruebas aportadas por su parte no acreditó dicha situación.

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.

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

**“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”

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 septiembre de dos mil diecinueve, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda más de tres mensualidades, pues ésta fue presentada el dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, según el sello de recepción de demanda puesto por Oficialía de Partes del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, que consta a foja cuatro

vuelta del expediente en que se actúa, y que tiene pleno valor en términos del artículo 341 del Código Procesal Civil, por ser un sello impreso por una autoridad en el desempeño de sus funciones y es con el que se autoriza la presentación de los escritos ante dicha Oficialía; aunado a que tal incumplimiento no fue desvirtuado por la demandada **xxxxxx**, pues como ya fue señalado, con ninguna de las pruebas aportadas por su parte se acreditó el pago de las mismas

**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 la falta de acción que tiene el actor para demandarle en la vía y forma que lo realiza, ya que solamente adeuda dos meses, además de que no se pactó en el contrato de arrendamiento el lugar de pago de la renta y el arrendador de manera dolosa ya no lo ha buscado para cobrársela, y mucho menos le da dicho a donde llevársela, como lo venían haciendo, motivo por el cual el actor no tiene acción para demandarle en la vía y forma que lo realiza.

Excepción que resulta improcedente. Lo anterior es así, pues si bien es cierto que en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, no se estableció en forma precisa el domicilio del arrendador, no menos cierto es que tal situación no hace improcedente la acción de desahucio intentada.

En efecto, en el contrato basal se advierte que en la cláusula primera las partes acordaron que el pago de la renta se haría en el domicilio del arrendador; empero, no se aprecia que se haya especificado en el contrato base de la acción cual es la dirección que corresponde a la del arrendador, pues como ya se dijo anteriormente, no se dio valor a lo expresado al reverso del contrato fundatorio de la acción, y sin embargo en la prueba confesional a cargo del demandado fue declarado confeso de que se pactó como lugar de pago el domicilio ubicado en calle xxxxx, por lo que sí se le tuvo reconociendo que ese era el lugar donde habrían de realizarse el pago de las mensualidades.

De igual forma y pese a que señala en su escrito de contestación de demanda que las rentas no le fueron recibidas, debe mencionarse que existen medios legales mediante los cuales pudo dar cumplimiento al pago de sus obligaciones, tales como la consignación, por lo que en ese sentido, suponiendo sin conceder que la parte actora no le quisiera recibir las rentas, se encontraba en la obligación de



realizar el pago de las rentas mensuales, lo que pudo hacer mediante el medio legal antes señalado, pues en ese sentido tiene la carga de cumplir con los pagos correspondientes.

No obstante lo anterior, tal situación no implica la improcedencia de la acción, pues la que se ejerce, es la de desahucio y no de rescisión de contrato, en virtud de lo cual **en los casos de desahucio**, la diligencia a que se refiere el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado de fecha veintitrés de julio de dos mil veinte, produce efectos de interpelación, y por ende, se cumple el supuesto del requerimiento para el pago de las rentas; de ahí la improcedencia de la excepción opuesta.

Sirve de apoyo a lo anterior, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Primer Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo III, Segunda Parte-1, Página 133, que es del tenor literal siguiente: **“ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS, CUANDO EN EL CONTRATO NO SE SEÑALO DOMICILIO PARA TAL EFECTO.** *Aun cuando en el contrato base de la acción no se señale domicilio para efectuar el pago de las rentas, de manera que ante esa omisión, deben cubrirse en el domicilio del inquilino, en términos del artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal; si en las constancias, obra diverso juicio de desahucio, donde al emplazarse al mismo demandado, se le interpeló de pago, o sea, que equivale a un cobro de rentas hecho en el propio domicilio del arrendatario, con intervención de un funcionario público como lo es el actuario del juzgado que llevó a cabo tal diligencia, de tal suerte que si el pago no se efectúa con motivo de dicho acto judicial conforme a lo dispuesto en los artículos 2080 del Código Civil y 490 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, se puede válidamente concluir que sí se incurre en mora por parte del arrendatario al dejar de cubrir las rentas puntualmente.”*

De igual forma, resulta aplicable la tesis aislada emitida por la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Sexta Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación Volumen CIX, Cuarta Parte, Página 13, cuya voz es: **“ARRENDAMIENTO. DESAHUCIO. LA DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y EMPLAZAMIENTO HACE LAS VECES**

**DE INTERPELACION JUDICIAL PARA PONER EN MORA AL ARRENDATARIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE TABASCO).**

Aunque no se haya estipulado en el contrato de arrendamiento el lugar para el pago de las rentas y, por lo mismo, deba el arrendador cobrarlas en el domicilio del arrendatario, según lo exige el artículo 2353 del Código Civil de Tabasco, igual al 2427 del Código del Distrito y Territorios Federales, en el juicio de desahucio, no se requiere la comprobación del cobro de las rentas al arrendatario para que proceda la acción, ya que la urgencia de requerimiento al arrendatario para que pruebe hallarse al corriente en el pago de sus rentas y el emplazamiento, hace las veces de interpelación judicial para exigir el cumplimiento de la obligación de pagar las rentas insolutas, las cuales pueden ser pagadas en esa misma diligencia o durante la secuela del juicio de desahucio, según lo previsto en los artículos 465 y 466 del Código de Procedimientos Civiles de Tabasco”.

Por otro lado, la resolución de contradicción de tesis que invoca la demanda en el libelo de contestación resulta inaplicable al presente caso, toda vez que la misma se refiere a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, y el que nos ocupa es una acción especial de **desahucio**, que se tramita bajo las reglas del procedimiento especial correspondiente.

En consecuencia de lo anterior, se reitera la improcedencia de la excepción opuesta.

**b) Excepción de quita y pago parcial**, la que hace consistir en los pagos que realizó y que le fueron recibidos hasta la fecha del doce de mayo de dos mil veinte desde el día doce de abril de dos mil diecinueve, en que fue rentado dicho inmueble, referente al pago de arrendamiento del bien inmueble ubicado en calle xxxxx, por la cantidad de tres mil trescientos pesos moneda nacional.

Excepción que resulta improcedente, lo anterior es así pues con ninguno de los medios probatorios que ofreció acreditó 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, cuestión que con ninguna de las pruebas anteriormente valoradas 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.”**

**c) Excepción que se desprende de la contestación al hecho uno**, la cual hace consistir en que el contrato se ha vuelto por tiempo indefinido, toda vez que se llegó a su vencimiento el día doce de octubre del mismo año, sin que éste fuera renovado.

Excepción que resulta parcialmente procedente, pues como lo señala el propio demandado, el contrato base de la acción fue celebrado por el término de seis meses, y su vencimiento lo sería entonces el día doce de octubre de dos mil diecinueve, por lo que se considera que en el citado acuerdo de voluntades operó la **tácita reconducción** como a continuación se verá; es indispensable referir lo que establece al respecto el Código Civil, mismo que de forma literal señala los siguiente:

**“Artículo 2358.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.”**

Por lo anterior, es que al momento de presentar la demanda ya había transcurrido en demasía el término de diez días concedido al arrendador para que no operara la tácita reconducción, pues dicho término comenzó a correr a partir del día siguiente a que se venció el contrato de arrendamiento, es decir el día trece de octubre de dos mil diecinueve, pues posterior a dicho término la parte demandada continuó con el uso y posesión del inmueble, y por ende para que no se consumara la tácita reconducción, era menester que se diera aviso la demanda de terminación forzosa del contrato de arrendamiento para que no operara la tácita reconducción.

Por tanto y en atención a que la demanda se presentó el día dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve; es evidente que en el referido contrato incuestionablemente cobró aplicabilidad lo dispuesto por el mencionado artículo 2358 del Código Sustantivo Civil, y ante la falta de presentación de la demanda dentro del citado plazo es que continuó el arrendamiento por tiempo indeterminado.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la Jurisprudencia Civil, de la Sexta época, Página ochenta y uno, Tomo IV, parte SCJN, con número de Registro. 22249, de Texto y Rubro siguiente:

**“ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.** *Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.”*

A su vez, cobra aplicación al respecto, la resolución de contradicción de tesis número 50/99, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis 1a./J. 31/2001, página 352, que es del epígrafe y texto siguientes:

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUELLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** *Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato*

respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato".

Sin embargo, en el presente juicio se demandó el desahucio por falta de pago de las rentas, siendo irrelevante por consecuencia el término de la vigencia del contrato; pues aunque la actora al demandar las rentas posteriores al vencimiento, aceptando la tácita reconducción del contrato fundatorio de la acción, ello en nada conduce a la procedencia o improcedencia de la acción, pues en términos del artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, la demanda de desahucio deberá fundarse en la falta de pago de tres mensualidades, sin que se establezca disposición alguna respecto de la vigencia del contrato, pues ello no es requisito para la procedencia de la acción, siendo diferente al supuesto de terminación de contrato, acción que no fue reclamada en este juicio, pero en la cual sí debe determinarse la vigencia del contrato, y debe acreditarse el aviso de terminación de contrato como lo establece la legislación aplicable a fin de que proceda dicha acción.

**d) Excepción que se desprende de la contestación al hecho cuatro**, la cual hace consistir en el hecho de que es falso que adeude los servicios de agua y energía eléctrica, ya que realizó un convenio con Veolia.

Excepción que resulta improcedente, pues con ninguna de las pruebas que aportó acreditó la existencia del convenio que menciona, aunado a que sus manifestaciones son contradictorias pues dice no adeudar los servicios de agua pero señala haber realizado un convenio con Veolia Agua Aguascalientes, por lo que suponiendo sin conceder que sí se haya celebrado dicho convenio, ello solo sería indicativo de los adeudos a dicho suministrador de servicio.

**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, según el dicho del demandado al reconocer dicha celebración, incumplimiento que aconteció a partir de la renta correspondiente al mes de septiembre de dos mil diecinueve; y la parte demandada **XXXXXX** no acreditó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas por las partes.

Se condena a la demandada **XXXXXX** a la desocupación y entrega de la casa-habitación ubicada en la calle **XXXXXX**.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de trece mil doscientos pesos, por concepto de rentas vencidas de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, a razón de tres mil trescientos pesos moneda nacional cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, respecto de la prestación reclamada en el inciso d) toda vez que ésta no puede ser reclamada en el procedimiento especial de desahucio que nos ocupa, en atención a que la misma va 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 la referida prestación, pues el juicio de desahucio **únicamente** tiene por objeto que la actora obtenga el pago de rentas o en su caso el lanzamiento del arrendatario, por tanto, la reclamación que de dicha prestación hace se le reitera va en contra de la naturaleza misma del procedimiento elegido por su parte.

Para mejor explicación de lo anterior, cabe hacer referencia que en nuestra legislación el juicio especial de desahucio se encuentra regulado por los artículos 561 al 570 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, los cuales prevén:

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

información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

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

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

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

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

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

de juicio de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

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

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

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

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

De los citados artículos se obtienen los requisitos para la procedencia de la acción de desahucio, siendo la existencia de un contrato de arrendamiento, sea escrito o verbal, y la falta de pago de tres o más mensualidades, y su objeto es el lanzamiento en todo caso obtener el pago de renta, y no el exigir diversas prestaciones que se hayan pactado en el contrato de arrendamiento, pues únicamente es por la falta de pago de mensualidades, por tanto, es que resulta improcedente la prestación que reclama la actora y que ya fue señalada en líneas precedentes, puesto que ello no es dable su reclamación dentro del presente juicio, el cual lo fue el elegido por ella



misma, ya que como se señaló la única finalidad del desahucio es el lanzamiento u obtener el pago de rentas, no así de las demás prestaciones pactadas en el contrato, ya que ello será materia de otra acción, más no la de desahucio.

Por lo anterior, resulta aplicable por su argumento el criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado en materia administrativa y civil del Décimo Noveno Circuito, con número de registro 162799, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, materia civil, Tesis XIX.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 los que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso [470, fracción I](#), de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo.

*De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.”*

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se condena al demandado **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.

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**, no acreditó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción instada en su contra.

**TERCERO.** Se condena al demandado **XXXXXX** a la desocupación y entrega de la casa-habitación ubicada en la calle **XXXXXX**.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de trece mil doscientos pesos, por concepto de rentas vencidas de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del presente juicio, a razón de tres mil trescientos pesos moneda nacional cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora respecto de la prestación reclamada en el inciso d) por las razones dadas en el último considerando.

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

**OCTAVO.** 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 **once de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia y resolución (1793/2019) dictada en fecha (diez de marzo de dos mil veintiuno) por el Juez Primero de lo Civil constante de (veintidós) 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, sus domicilios, datos de registro de servicios públicos, y demás datos generales,) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1, 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.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
OFICINA