

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1930/2018** 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. *La desocupación y entrega del uso y goce del **domicilio (casa habitación) ubicado en la calle xxxxx.**, el cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.*

B. *Para que por sentencia firme se condene a la demandada el pago de **\$42,500.00 (CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pensiones rentísticas adeudadas desde el mes de junio de 2018 al mes de*

diciembre del 2018, siendo un total de 7 mensualidades más \$4,000.00 restantes del pago parcial que se realizó de la mensualidad del mes de junio del año 2018. Mensualidades y cantidades adeudadas hasta la fecha.

C. Para que por sentencia firme se condene a mi contraparte pago de las mensualidades que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble, y su entrega junto con sus accesiones.

D. Para que pague el 3% mensual que ha generado el atraso en el pago de cada pensión rentística, por cada mes de atraso de cada una de ellas y el que se siga generando en el futuro tanto de las pensiones rentísticas vencidas como de aquellas que se venzan en el futuro, hasta la liquidación total del presente asunto.

E. Para que de igual manera en el momento procesal oportuno se embarguen bienes suficientes a los demandados a efecto de que garanticen y/o cubran el adeudo pendiente, y el que se siga generando hasta la total entrega conclusión del presente asunto.

F. Para que por sentencia firme se condene al pago de los adeudos que existen a la fecha de desocupación por concepto de agua, energía eléctrica y teléfono, consumidos por el inquilino, de los cuales a la fecha desconozco la cuantía a la que ascienden dichos adeudos o si se encuentra al corriente, por lo solicito se regulen con posterioridad. Pero que se le requiera para que compruebe estar al corriente de dichos pagos, en el momento de la diligencia inicial. Conociendo únicamente el monto de adeudo por servicio de agua y alcantarillado, que hasta el mes de octubre del año 2018 asciende a la cantidad de \$26,542.00 (Veintiséis Mil Quinientos Cuarenta y Dos Pesos 00/100 M.N.).

G. Para que se le condene al pago de daños y perjuicios que en la etapa procesal correspondiente se determinen.

H. Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de gastos y costas que por motivo de la prosecución del presente juicio se generen y que sean regulados en

la ejecución de sentencia, incluyendo la segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesario.”

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 cinco del expediente en que se actúa.

La demandada **XXXXXX** no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese el haber sido debidamente notificada para ello.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción 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 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:

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochenta y dos de autos y posiciones verbales, 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 hecho propio, y en la que reconoció que el

día treinta de abril de dos mil dieciocho celebró contrato de arrendamiento con la actora respecto de la casa habitación ubicada en la calle xxxxx Aguascalientes, Aguascalientes; que por motivo del arrendamiento mencionado en la posición anterior se comprometió a pagar la cantidad de seis mil quinientos pesos mensuales; que en el contrato de arrendamiento que celebraron se comprometió a pagar los servicios como agua, energía eléctrica, gas, el mantenimiento normal del inmueble, etc.

Testimonial, consistente en el dicho de xxxxxx y xxxxxx, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de julio de dos mil veinte.

Ahora bien, la presente prueba se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y se niega valor al dicho de los atestes, pues si bien los atestes fueron coincidentes en señalar que la hoy actora celebró un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle xxxxxx, que la renta pactada lo sería de seis mil quinientos pesos mensuales, y que han acompañado a la actora a requerir a la demandada por el pago de las mensualidades; pues no son claras las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de la celebración del contrato, pues pese a que señalan haber estado presentes el primero de ellos señaló que la firma del contrato fue en la sala de la casa de la actora ubicada en la colonia Héroes, y que esto fue entre las cuatro y cinco de la tarde; mientras que el segundo señala que él recibió a la demandada, que se sentaron en la sala la actora y la demandada, que él se fue al comedor, y que más tarde llegó el contador xxxxxx que esto fue como a medio día y que lo sabía porque él va con su mamá todos los días de diez a doce y ya después no supo nada porque en ese momento salió, por lo que sí es contradictorio en cuanto a las circunstancias de tiempo, y en ese sentido no se acredita que los atestes hayan estado presentes al momento de celebrar el contrato base de la acción.

Por lo que hace a las manifestaciones relativas a la falta de pago, las fechas de incumplimiento, así como los adeudos de servicios como agua y luz, a las mismas no se les otorga valor probatorio, pues dichas circunstancias no les constan directamente a los atestes, sino que las conocen por el dicho de la propia actora, y sus manifestaciones no se encuentran administradas con ningún otro medio probatorio que permita dilucidar la veracidad de las mismas.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran, no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron, aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Presuncional e instrumental de actuaciones, pruebas que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, del escrito inicial de demanda se advierte que la parte actora exhibió diversos documentos, los cuales obran a fojas de la siete a la veinticuatro de autos, por lo que la suscrita juez

se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda.

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

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1275, que es del rubro y texto siguiente:

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

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento privado de fecha treinta de abril del año dos mil dieciocho, 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 dado que ni siquiera dio contestación a la demanda instaurada en su contra; y del mismo se desprende la celebración de un contrato de arrendamiento entre **XXXXXX** como arrendadora y **XXXXXX** como arrendataria respecto del bien inmueble ubicado en calle xxxxx en esta ciudad; se pactó como precio de la pensión rentística la cantidad de seis mil quinientos pesos moneda nacional, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, y que el pago como precio de la pensión sería recibido en el domicilio del inmueble; se pactó como duración del contrato el término de un año comprendido del primero de mayo de dos mil dieciocho al treinta de abril de dos mil diecinueve.

Ahora bien, no pasa desapercibido para esta juzgadora que del contrato accionario no se desprende claridad respecto de la fecha cierta de realización; pues al inicio del contrato se señala que se celebró el día primero de mayo de dos mil dieciocho, y en la última foja antes de las firmas, se pactó que el mismo se celebró el día treinta de abril de dos mil dieciocho; sin embargo esta última fecha es la que manifestó la parte actora en su escrito inicial de demandada en el hecho marcado con el número uno, fecha que también la demandada confirmó al momento de dar contestación a las posiciones que le fueron formuladas respecto de la prueba confesional a su cargo desahogada en audiencia de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno.

Así mismo, y atendiendo a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra, y dado que no dio contestación a la demanda ni se inconformó con el contenido del referido contrato, ni con que la firma que se le atribuyó corresponde

a la suya, es que de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y en esos términos es que la suscrita le otorga pleno valor al contenido del mismo, pues se insiste, la demandada no controvertió la celebración del contrato basal y mucho menos que la firma que aparece plasmada en el mismo, corresponde al de su puño y letra, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

Documental privada. consistente en un recibo de consumo de agua potable, expedido por Veolia Agua Aguascalientes México S.A de C.V., a nombre de xxxxx, respecto del domicilio de calle xxxxx, visible a fojas once de autos, al que **se le otorga valor probatorio** en términos de los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, por tratarse de un documento expedido por un tercero, ajeno al juicio pero encargado de suministrar el servicio y con el que se acredita que el bien inmueble objeto del presente juicio cuenta con servicio de agua potable, y que al día veintinueve de octubre de dos mil dieciocho tenía un adeudo de veintiséis mil quinientos cuarenta y dos pesos moneda nacional.

Documental pública, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, otorgado ante la fe del notario público supernumerario adscrito a la notaria número xxxxx de los de Aguascalientes, el licenciado xxxxx en fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y tres, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número xxxxx, libro xxxxx, de la sección segunda de Aguascalientes; documento que obra a fojas de la doce a la veinticuatro de autos, y a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se

desprende el contrato de compraventa celebrado entre “xxxxx como vendedora, y por otra parte **xxxxxx** como compradora, respecto del inmueble xxxxx de esta ciudad; y con el cual se acredita que la actora es propietaria del bien inmueble materia de arrendamiento.

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, lo anterior con la documental, que consta a fojas de la siete a la diez del sumario, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **xxxxxx**, en su calidad de arrendadora, y **xxxxxx**, 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 ni dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Consecuentemente, quedó debidamente demostrado que las partes del juicio en fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, celebraron un contrato de arrendamiento, en el cual entre otras cosas pactaron que la renta mensual sería de seis mil quinientos pesos, misma que sería pagadera los primeros cinco días 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, la actora manifestó que la demandada le adeuda las pensiones rentísticas a partir del mes de junio de dos mil dieciocho, así como las subsecuentes, incumplimiento que no fue desvirtuado por la parte demandada, ya que ni siquiera contestó la demanda incoada en su contra, y de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía a la demandada 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. 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

mes de junio de dos mil dieciocho; y la parte demandada **xxxxxx**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

Se condena a la demandada al pago de la cantidad de **cuarenta y un mil quinientos pesos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas del mes de junio de dos mil dieciocho al mes de diciembre de dos mil dieciocho, más las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de seis mil quinientos pesos moneda nacional mensuales cada una; cuantía que será regulada en el período de ejecución de sentencia.

Lo anterior es así va que al realizar la operación aritmética respecto de los seis mil quinientos pesos correspondientes a la cantidad pactada como renta mensual, por los siete meses transcurrido del mes de junio de dos mil dieciocho al mes de diciembre de dos mil dieciocho, nos da un total de cuarenta y cinco mil quinientos pesos moneda nacional; a los cuales se les restó los cuatro mil pesos del pago parcial que la parte actora reconoció haber recibido en la prestación B, lo que nos da un resultado de cuarenta y un mil quinientos pesos moneda nacional, y que corresponde a la cantidad líquida condenada anteriormente.

Se condena a la demandada a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle **xxxxxx**, en esta ciudad de Aguascalientes.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de las prestaciones reclamadas en los incisos d), f) y g) toda vez que 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 son las reclamadas 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

dichas prestaciones 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, 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

cepta 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, domestico, 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 a 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 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 ella misma, ya que como se señaló la única finalidad del desahucio es el lanzamiento u obtener el pago de renta, 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

Caceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, materia civil, Tesis XIX.1°. A.C.587, 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.”

Sin que resulte procedente el embargo de bienes bastantes para garantizar y/o cubrir el adeudo pendiente, por no ser el momento procesal oportuno, toda vez que la misma forma parte del periodo de ejecución de sentencia, y previo a ello, el requerimiento voluntario a la parte demandada para el debido cumplimiento de la presente sentencia, tal y como lo prevé el artículo 569 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

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**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

TERCERO. Se condena a la demandada al pago de la cantidad de **cuarenta y un mil quinientos pesos moneda**

racional, por concepto de pensiones rentísticas generadas del mes de junio de dos mil dieciocho al mes de diciembre de dos mil dieciocho más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de seis 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 del inmueble ubicado en calle xxxxx, de esta ciudad.

QUINTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora de las prestaciones reclamadas en las prestaciones marcadas con las letras D., F. y G.

SEXTO. Sin que resulte procedente el embargo de bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas demandadas, por no ser el momento procesal oportuno.

SÉPTIMO. Se condena a la demandada **xxxxxx** al pago de gastos y costas generados por el presente juicio regulados que sean en ejecución de sentencia.

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

NOVENO. 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.

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S I, lo resolvió y firma la **Licenciada LORENA GUADA LUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ.- DOY FE.-

La 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 **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1672/2019) dictada en (dieciocho de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil del Estado), constante de (quince) 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, nombres de los testigos, nombre de notario público, datos de escrituras públicas, datos de inscripción de inmuebles, 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°, 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.