

Aguascalientes, Aguascalientes, a _____.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2019 que en la vía Civil Especial de **DESAHUCIO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I.- Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: "**Las sentencias deberán ser claras precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el 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**". Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve acción Desahucio

fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior, se considera que las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que el procedimiento Especial de Desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, pues dicha parte al demandar por la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a) Por la desocupación y entrega inmediata del inmueble arrendado, ubicado en la calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes Ags. como consecuencia del incumplimiento y falta de pago de las rentas generadas desde el día 5 de septiembre de 2018 hasta la fecha de presentación de la presente demanda; b).- Por el pago de la cantidad de \$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 MN) por concepto de PENA CONVENCIONAL establecida como consecuencia del incumplimiento del contrato base de la acción, de acuerdo con la CLÁUSULA 2ª del referido contrato; c).- Por el pago de la cantidad de \$77,850.00 (SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MN) por concepto de las RENTAS generadas y adeudas por los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y*

DICIEMBRE de año 2018, y de los meses de *ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL* y *MAYO* del año 2019, y los que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado a satisfacción del suscrito; d).- Por el pago de todos los adeudos que por concepto de los servicios de agua, luz y teléfono, se hayan generado durante el tiempo que duró el arrendamiento, los cuales deberán quedar liquidados el día en que el demandado haga desocupación y entrega del inmueble arrendado materia de la presente litis; e).- Por el pago de los Gastos y Costas que sean erogados por mi parte del suscrito, así como los Honorarios Profesionales de mis abogados, mismos que me veo en la necesidad de pagar por culpa de la demandada y con motivo de la tramitación del presente juicio.” Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código sustantivo de la materia vigente en la Entidad.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencia: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, e impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces

están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*”.

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta de fecha veintidós de julio del dos mil diecinueve y vista a fojas trece de esta causa, desprendiéndose de la misma que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el Ministro Ejecutor se cercioró de ser el domicilio de la demandada por así habérselo manifestado ella misma, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, además dejándole Cedula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordeno la diligencia, se le entregaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el termino de nueve días para contestar la demanda y recabando su firma en el acta que de dicha diligencia se levantó, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así la demandada no dio contestación a la demanda.

7.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas**, en observancia a tal precepto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve, fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que conoce a ***** y que en fecha cinco de junio de dos mil diecisiete celebró con él un Contrato de arrendamiento por escrito, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, inmueble que recibió el día de su celebración en buen estado y al corriente en el pago de todos sus servicios, contrato que tendría una vigencia por seis meses contados a partir de su celebración y hasta el cinco de diciembre de dos mil diecisiete, pactándose como precio de renta la cantidad de OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS, la cual debía ser pagada por adelantado los días cinco de cada mes; de igual forma acepta como cierto, que el plazo estipulado venció el cinco de diciembre de dos mil diecisiete y se renovó verbalmente por tiempo indeterminado, por lo que continuó con la posesión

del inmueble objeto de la litis, que no obstante esto ha incumplido con lo pactado, adeudando las rentas a partir del cinco de septiembre de dos mil dieciocho, así como el pago de los servicios domésticos, negándose a pagar los mismos, como a desocupar y entregar el inmueble que le fue arrendado; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al Contrato de Arrendamiento que se anexo a la demanda y obra agregado a los autos de la foja cinco a ocho de esta causa, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada, a quien en audiencia de fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve se le tuvo por ratificando el contenido del Contrato señalado, por reconociendo como suya la firma que lo calza, por lo que dado esto y en observancia a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental en análisis se le otorga pleno valor y con la cual acredita de manera fehaciente que en efecto el cinco de junio de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendador y ***** como arrendataria,

respecto del inmueble ubicado en Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta mensual la cantidad de OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS a cubrir a más tardar el día cinco de cada mes, recibiendo el inmueble en perfectas condiciones y sujetando el contrato a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y ***** y que después de analizar sus dichos, a la misma se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no se observan dudas ni reticencias, tampoco parcialidad y además declaran sobre hechos que conocen por sí mismos, prueba con la cual se acredita que los atestes conocen a la demandada en razón de que iban a cobrarle la renta al inmueble ubicado en Calle ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, la cual dejó de pagar desde el mes de septiembre de dos mil dieciocho y que ya no ocupó el inmueble desde el mes de septiembre del año próximo pasado, fecha en que lo desocupó.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por

reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento basal y con ello la obligación de la arrendataria de cubrir las rentas estipuladas, por lo que si el actor afirma que no le han cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de septiembre de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el diecisiete de mayo de dos mil diecinueve y la demandada no ofreció pruebas para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, surge presunción grave de que no se han cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado por ***** en su carácter de arrendador y de la otra parte ***** en calidad de arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose una renta mensual por la cantidad de OCHO MIL

SEISCIENTOS CINCUENTA, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B).**- Queda acreditado además, que la arrendataria dejó de cubrir las rentas a que se obligo en el contrato de arrendamiento base de la acción, desde la correspondiente al mes de septiembre de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, lo que comprende más de tres rentas vencidas; lo anterior con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les otorgó y la falta de pruebas por parte de la demandada para justificar el pago de las mismas; y **C).**- Que la demandada al dejar de cubrir las rentas señaladas en el inciso anterior, cae en la hipótesis jurídica descrita en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al dejar de cubrir más de tres rentas y comprendidas del mes de septiembre de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de Desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del ordenamiento legal supra indicado, por lo que se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, a favor del arrendador ***** , inmueble que

ya desocupó desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, según lo señalan los testigos ofrecidos por el actor.

Igualmente se condena a la demandada ***** a pagar a la parte actora las rentas adeudadas y comprendidas desde el cinco de septiembre de dos mil dieciocho hasta el cinco de septiembre de dos mil diecinueve, pues se ha probado que para el mes antes indicado la demandada ya había desocupado el inmueble más aún así lo confiesa el actor en su promoción de fecha diecinueve de septiembre del señalado año, cuando solicita se le ponga en posesión del inmueble y lo cual fue acordado de conformidad por auto de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve; condena anterior que se sustenta en lo establecido en los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente en el Estado, pues es obligación del arrendatario cubrir las rentas hasta la desocupación y entrega del inmueble las cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS mensuales cada una.

No procede condenar a la parte demandada al pago de pena convencional, como tampoco a los adeudos por concepto de servicios de agua, luz y teléfono que se le reclaman en los incisos b) y d) del proemio del escrito inicial de demanda, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 563, 564, 566 y 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en esta vía únicamente puede reclamarse la desocupación y entrega del inmueble arrendado, pago de rentas, así como los gastos y costas del juicio, tan es así que la ley dispone que la parte

demandada únicamente puede oponer las excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente en el Estado, por lo que queda expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa, reclame los demás conceptos que no proceden en esta vía, cobrando aplicación al caso los siguientes criterios: **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 (LEGISLACION 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 espaldada 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. *Época: Novena Época. Registro: 162799. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII Febrero de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: XIX.1o.A.C.58 C. Página: 2342.*

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarisimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de garantizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no

constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.- *Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época 2002329, Tribunales Colegiados de Circuito Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2 Pag. 1431 Tesis Aislada (Civil), Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2.*

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a lo anterior y a la circunstancia de que la demandada ***** resultó perdedora en la presente causa, se le condena a pagar a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 229, 563 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía Especial de Desahucio planteada por el actor ***** y que dicha parte probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega inmediata del inmueble ubicado en Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, inmueble que ya desocupó desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve.

CUARTO.- También se condena a la demandada ***** a cubrir al actor las rentas adeudadas y derivadas del contrato basal, las que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se condena a la demandada ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

SEXTO.- No procede condenar a la demandada al pago de la pena convencional, como tampoco a los adeudos por concepto de agua, luz y teléfono que se le reclaman, dejando expedito el derecho de la parte actora para que los exija en la vía y forma correspondientes.

SEPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de

garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO,** que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha _____. Conste.

L'APM/Shr*