

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0753/2017** 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, en atención a 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 promueve demanda de Desahucio para la entrega del inmueble dado en arrendamiento y 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 en la vía especial de Desahucio a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“ Por el desalojo de la casa habitación ubicada en ***** número ***** del Fraccionamiento *****, en el Municipio de *****. Por el embargo de bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas al ejecutarse el lanzamiento. Por el pago de la cantidad que resulte con motivo del uso de los servicios de Agua, Luz, Teléfono y/o cualquier otro servicio contratado; Cantidad que deberá ser actualizada en ejecución de sentencia por todo el tiempo en que tenga la posesión el ahora demandado. En su caso y sólo si se actualiza este supuesto, el pago de la cantidad que resulte por concepto de deterioro que el bien inmueble haya sufrido por el uso cotidiano que ha dado la ahora poseedora, la cual deberá ser fijada por peritos en la etapa de ejecución de sentencia. Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos y costas originados 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.

La demandada ***** da contestación a la demanda y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: 1. La de falta de Legitimación activa y pasiva; 2. La de Improcedencia de la acción; Y 3. Las que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

V. El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **“La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**; en observancia a tal precepto, las partes exponen en sus escritos demanda y contestación a la misma una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, más para acreditarlos es únicamente la

parte **actora** quien ofrece y se le admiten pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la que nada arroja respecto al presente asunto pues en diligencia de fecha ********* se declaró desierta la misma a falta de impulso procesal de la parte oferente.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en lo manifestado por la demandada al dar respuesta al hecho marcado con el número dos e indicar que el pago del mantenimiento es parte de la cantidad acordada como pago de renta mensual, confesión a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del escrito indicado se desprende que la demandada indica que pagaría cuatro mil novecientos veinte pesos, lo anterior, lo que se refiere a hechos controvertidos y que le perjudican a su parte, que si bien realiza la aclaración de que la pensión rentística únicamente era por cuatro mil quinientos pesos y el restante por mantenimiento, al referirse a un hecho en el que sustenta su defensa correspondía a su parte la carga de la prueba, sin que ni tan siquiera hubiere ofertado probanza alguna, de ahí que respecto a la aclaración manifestada no se le conceda valor alguno, por tratarse de una confesión calificada de divisible, resultando aplicable a lo anterior, el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C.372 C, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, diciembre de dos mil dos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 185424, que a la letra establece:

"CONFESIÓN CALIFICADA DIVISIBLE O INDIVISIBLE. SUS DIFERENCIAS E HIPÓTESIS PROBATORIAS.
La confesión calificada indivisible es aquella en que se acepta en general el hecho que perjudica al que la

hace, pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia; en cambio, la confesión es divisible si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, como ocurre cuando por la diferencia del tiempo en que acontecen los hechos no son coetáneos, o bien, si se trata de circunstancias independientes, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado; en este caso, el propio absolvente debe acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general de que quien afirma está obligado a probar, en términos de lo dispuesto en los artículos 281 y 282, fracción I, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal."

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y *****, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha ***** y al no presentar a los testigos señalados se declaró que ya no se recibirían los mismos, lo anterior ante el notorio desinterés de la parte oferente en su desahogo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha *****, que consta en las fojas de la seis a la ocho de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes, cuyo contenido se encuentra adminiculado con la confesión vertida por la demandada al momento de dar contestación a la demanda, en específico al indicar como cierto el hecho número uno referente a la celebración del mismo; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, el actor como arrendador y

la demandada como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en ***** número *****, del fraccionamiento *****, del municipio de *****, Aguascalientes, habiendo pactado como renta mensual la cantidad de cuatro mil novecientos veinte pesos pagaderos a partir del día *****, en el propio domicilio arrendado, en los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta de mantenimiento del inmueble arrendado, emitido en fecha suscrito por *****, que obra a foja veintiocho de los autos, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento igualmente ofertó la de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** Administrador del Fraccionamiento *****, pero la misma nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en audiencia de fecha ***** se declaró que la misma ya no habría de desahogarse en esta instancia, lo anterior ante el notorio desinterés de la parte oferente en solicitar lo conducente para su desahogo; en mérito de lo anterior, a la documental en comento no se le concede valor probatorio alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente de un tercero cuyo contenido no se encuentra robustecido con medio de convicción alguno.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte oferente, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio

de espacio y tiempo; desprendiéndose igualmente de las actuaciones, en específico de la contestación de demanda, de la que se desprende que contesta como cierto el hecho número uno, relativo a la celebración del contrato basal así como su fecha, señalando igualmente respecto a los hechos dos y tres que son parcialmente ciertos; siendo que del marcado con el número dos no refiere controversia alguna con la manifestación vertida en el escrito inicial de demanda de que a solicitud suya se le proporcionó un número de cuenta por parte del actor a efecto de realizar a la misma los depósitos de la renta, siendo la cuenta número ***** de la institución bancaria denominada *****; por último del marcado con el número tres igualmente se le tiene por confesando que la vigencia del contrato basal lo fue de un año; en mérito de lo anterior, se tiene a la parte demandada por confesando la celebración del contrato basal en fecha *****, respecto al inmueble materia del presente asunto, que es el contrato que por escrito anexa el accionante a su demanda, así como se le tiene por admitido que solicitó al arrendador un estado de cuenta para el depósito de las rentas y que lo fue la cuenta bancaria indicada, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 228, 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA**, que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la actora acredita la existencia del Contrato arrendamiento basal y con esto la obligación de la parte demandada de cubrir las rentas estipuladas y si la accionante señala que no han cubierto las correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo y junio de dos mil diecisiete, así como las generadas con posterioridad a la demanda, siendo que la parte demandada si bien señaló que se

encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas no ofertó medio de convicción alguno para acreditar lo anterior, lo anterior a pesar de la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, de lo que surge presunción de que esto se debe a que la demandada no ha cubierto las rentas correspondientes a los meses de marzo a junio de dos mil diecisiete, así como las posteriores a la presentación de la demanda; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 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 los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y la demandada no justificó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y fundamentos legales:

La demandada invoca como excepción de su parte la que denomina de Falta de Legitimación Activa y Pasiva, que sustenta en el argumento de que la parte actora no justifica el adeudo de pensiones rentísticas y si manifiesta el cumplimiento del contrato base de la acción; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

Primeramente se tiene en cuenta que respecto al pago de las rentas en un contrato de arrendamiento corresponde como regla general la carga de la prueba a quien la adeuda, es decir, a quien debe realizar el pago, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto

el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración, con número de tesis 305, publicada en el Apéndice de 1995, tomo IV, Parte SCJN, página 205, de la materia civil, de la Sexta Época, con número de registro 392432, que a la letra establece:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Aunado a lo anterior, se tiene que si bien se había pactado primeramente que las rentas debían de pagarse en el mismo domicilio dado en arrendamiento, se tiene que ambas partes confesaron que celebraron un acuerdo respecto a lo anterior, pues fue su voluntad que las rentas se depositaran por parte del arrendatario en una cuenta bancaria del accionante, lo anterior como así se acreditó con la instrumental de actuaciones, en específico con la confesión vertida por la parte demandada de lo anterior al momento de dar contestación de demanda, al no suscitar explícita controversia de lo anterior, por tanto, si se acreditó que las partes pactaron que los pagos de renta se realizarían mediante depósitos en la cuenta número ***** de la institución bancaria denominada *****, a favor del accionante, se tiene que correspondía a la parte demandada acreditar el depósito de las mismas, sin que tan siquiera hubiere ofertado medio de convicción alguno para lo anterior.

En mérito de lo anterior es que resulta improcedente la excepción que nos ocupa.

Igualmente la demandada invoca como excepción la que denomina Improcedencia de la Acción que hace consistir en que el actor no acredita fehacientemente que tenga derecho al cobro de las

rentas que señala, ni mucho menos al aviso que supuestamente llevó a cabo dentro de los cuarenta y cinco días; desprendiéndose de su escrito de contestación de demanda diversos argumentos de defensa en específico en el sentido de que dentro de los autos del expediente ***** del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María Aguascalientes, ya se resolvió respecto a su solicitud de declarar prorrogado el contrato de arrendamiento; argumentos que se consideran infundados y, por ende, improcedentes atendiendo a lo siguiente:

Si bien correspondía a la parte accionante la carga de la prueba respecto a la manifestación vertida en el hecho número cuatro del escrito inicial de demanda, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual impone a las partes la obligación de acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, lo anterior no es un hecho materia de la litis respecto a la acción reclamada que lo es desahucio, pues, para la procedencia de la misma únicamente debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento que obligue a las partes, así como el incumplimiento en su pago por parte del arrendatario de al menos tres rentas, es decir, respecto a los diversos argumentos en el sentido de que en el procedimiento del Juzgado Mixto con sede en Jesús María ya se había resuelto respecto a una prórroga en la vigencia del contrato basal, en nada trasciende respecto a la presente resolución, lo anterior es así, pues en este asunto se le reclama el pago de las rentas, sin que la parte demandada hubiere acreditado el pago de las mismas, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resultando ilustrador a lo anterior el criterio

aislado emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo CXXVII, página 1019, de la materia civil, Quinta Época, con número de registro digital 339610, la cual a la letra establece:

DESAHUCIO, NO ES NECESARIO ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO PARA PROCEDENCIA DE ACCION DE. No tratándose de un juicio reivindicatorio sino de desocupación y pago de rentas, no se debe examinar si el actor tiene carácter de propietario, porque la causa de la acción está constituida por los elementos siguientes: existencia del contrato, vencimiento del plazo, falta de pago de las rentas estipuladas, etcétera; mas no por la calidad de propietarios que pudiera tener el arrendador, pues la acción de desocupación por derivar de un contrato de arrendamiento no es real sino que pertenece a la categoría de las acciones personales. Ahora bien, si apartándose de estas consideraciones se califica la eficacia probatoria del documento exhibido por la parte demandada para determinar que el actor no es propietario del bien arrendado, la sentencia reclamada no es violatoria de garantías, si se sustenta en la consideración de que el actor no acreditó su acción de desocupación y pago de rentas por no haber allegado prueba alguna para comprobar la existencia del contrato de arrendamiento.

En mérito de lo anterior, los argumentos vertidos al momento de invocar la excepción que nos ocupa, resultan improcedentes.

Sin que se desprenda del escrito de contestación de demanda diverso argumento de defensa, siendo que por el contrario la parte actora acreditó su acción, pues acreditó de manera fehaciente: **A).** Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre ***** como arrendador y ***** en calidad de arrendataria, por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en ***** número *****, del fraccionamiento *****, en el municipio de

****, Aguascalientes, y la arrendataria a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de **CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS**, así como que pactaron que dicho contrato estaría vigente por el plazo de un año, siendo que igualmente se acreditó que dicho plazo fue prorrogado mediante la sentencia ejecutoria dictada dentro de los autos del expediente **** del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, y que por ello se tiene que es indeterminado, 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 del Estado. No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato se estableció como lugar de pago de las rentas el inmueble arrendado, empero a lo anterior, se encuentra acreditado en autos que fue voluntad de las partes el que las rentas fueran depositadas por la arrendataria en la cuenta número **** de la institución bancaria denominada ****, a favor del arrendador, más aún que el juicio de desahucio el emplazamiento hace las veces de requerimiento según lo previsto por los artículos 226 fracción IV y 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues este último numeral dispone que el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario, de ahí que la demandada incurrió en mora en el pago de las rentas pactadas; **B**). Que la arrendataria adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecisiete, por lo que a la presentación de la demanda **** ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas y las subsecuentes, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la demandada dejó de cubrir más de tres mensualidades.

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 supraindicado, por lo que se condena a ***** a la desocupación y entrega inmediata del inmueble descrito en el inciso A) del apartado anterior, desprendiéndose de autos que esto ya se realizó pues de autos se desprende diligencia de fecha *****, la cual obra a foja ciento ocho de los autos, en la que previa solicitud y autorización por parte de esta autoridad, al encontrarse el inmueble materia del presente juicio totalmente solo y deshabitado, se puso en posesión real y material del mismo al actor *****.

Igualmente se condena a la parte demandada a cubrir al actor ***** las rentas insolutas y correspondientes a los meses de marzo de dos mil diecisiete y hasta que se puso en posesión al accionante del inmueble materia del presente asunto, pues no acreditó haber cubierto dichas pensiones rentísticas, cada una de ellas por la cantidad de **CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS** mensuales, las que se cuantificarán en ejecución de sentencia, lo anterior con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2670 del Código Civil vigente en el Estado.

En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los párrafos tres y cuatro de su apartado de prestaciones) de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua, luz, teléfono y/o cualquier otro servicio contratado, así como por el deterioro que el bien inmueble haya sufrido por el uso cotidiano **no procede su reclamo bajo la vía especial de desahucio** ya que mediante esta vía solo puede reclamarse lo siguiente: **a)** la desocupación y

entrega del inmueble; **b)** pago de rentas; y, **c)** pago de gastos y costas del juicio, pues el Capítulo IV del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece que únicamente se pueden oponer las excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente del Estado, más aún que de justificarse que se realizó el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, o bien, haberse liquidado en la diligencia respectiva, al contestar la demanda, antes del término fijado para el lanzamiento o después de éste, el juez dará por concluido el procedimiento y de aceptarse que proceda el pago de distintas prestaciones a las indicadas en líneas anteriores, estaría contraviniendo al derecho previsto en los artículos invocados en primer orden en este párrafo pues no se podría dar por concluido el procedimiento si se hiciera el pago de las pensiones rentísticas y aún quedara pendiente de pago diversos conceptos a los ya mencionados, **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 las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo**, teniendo apoyo lo anterior en lo dispuesto en los siguientes criterios, el **primero** de ellos emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, febrero de dos mil once, relativo a la tesis número XIX.1o.A.C.58 C, de la materia civil, página dos mil trescientos cuarenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 162799; así como el **segundo** de ellos relativo al emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con Residencia en Guadalajara, Jalisco, al dictar la tesis III.4o.(III Región) 3 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de dos mil doce, tomo dos, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y uno, de la Décima Época, con número de registro 2002329; las cuales a la letra establecen:

"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.”.

"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 sumarísimo, 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 analizar 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.”.

Respecto a lo solicitado por la parte actora en el segundo párrafo de sus prestaciones de que reclama el embargo de bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamarse al ejecutarse el lanzamiento, se le dice que respecto a la misma y en atención a las constancias de autos, el inmueble materia del presente juicio ya le fue entregado, de ahí que **ya no podrá ordenarse el**

lanzamiento que solicita, de ahí que resulte improcedente y, por ende, deban observarse las reglas generales para la ejecución de la presente sentencia, ello una vez que la misma cause ejecutoria, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 410 y 569 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que dispone 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 esto y al haberse acogido parcialmente las prestaciones de la parte actora, se considera a ambas partes perdidosas y se les condena a cubrir a la parte contraria los gastos y costas del juicio en proporción a las prestaciones que no le fueron acogidas, 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 la parte actora y que dicha parte probó su acción.

SEGUNDO. Que la demandada ***** no justificó sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor de ***** del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****, en el Municipio de *****, Aguascalientes, lo que ya se realizó en autos.

CUARTO. También se condena a la demandada ***** a cubrir al actor las rentas que les reclama, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO. Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

SEXTO. No procede en esta vía especial de desahucio el reclamo de los adeudos por los servicios de agua, luz, teléfono y/o cualquier otro servicio, así como los daños por los deterioros del inmueble materia de este juicio, que se indican en los párrafos tercero y cuarto del capítulo de prestaciones del proemio del escrito inicial de demanda, quedando expedito el derecho de la parte actora para exigir su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente en causa diversa.

SÉPTIMO. No procede ordenar el embargo de bienes bastantes en la diligencia de lanzamiento, lo anterior atendiendo a las constancias de autos y lo determinado por esta autoridad en el último considerando de la presente resolución.

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

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su

Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**. Conste.

L´SPDL/Flor*

C E R T I F I C A C I Ó N

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0753/2017** dictada en **tres de mayo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **nueve** fojas útiles, por anverso y reverso. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **Nombre del actor, nombre del demandado, ubicación del inmueble materia del juicio (nombre de la calle, número, fraccionamiento y municipio), fechas de audiencias de juicio, nombre de los testigos, fecha de celebración del contrato de arrendamiento, así como la primer fecha de pago, nombre de quien suscribe estado de cuenta de**

mantenimiento, nombre del administrador del fraccionamiento en donde se ubica el inmueble materia del contrato de arrendamiento, número de cuenta bancaria, institución a la cual pertenece el número de cuenta bancaria, número de expediente diverso, fecha de presentación de demanda y fecha de diligencia, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.