

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta de mayo de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2016 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 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: **“1.- La desocupación y entrega de la finca arrendada la ubicada del en la calle \*\*\*\*\*, con todos sus accesorios e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forma parte del mismo; 2.- El pago de las rentas vencidas del bien inmueble, que son los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto del presente año dos mil Dieciséis, que equivale cada renta a razón de \$1,050.00 (mil cincuenta pesos 00/100 moneda nacional); 3.- El pago de las Rentas del bien inmueble antes descrito hasta la desocupación del mismo, por la cantidad de \$1,050.00 (mil cincuenta pesos 00/100 moneda nacional); 4.- El pago de los daños y perjuicio que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado; 5.- El pago de los adeudos que**

**existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua y electricidad consumidos por el inquilino, adeudos adquiridos ante Proactiva Medio Ambiente CAASA y con la Comisión Federal de Electricidad, así como otros servicios que hayan contratado mientras estuviesen en el bien inmueble; 6.- El pago de los gastos y costas, que se originen por motivo 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.

El demandado \*\*\*\*\* 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 emplazarlo, 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, 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 veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete y vista a fojas veintiocho de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado en términos de ley, pues 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 dicho demandado, por así haberlo manifestado \*\*\*\*\*, quien manifestó vivir también en dicho domicilio y por cuyo conducto procedió emplazar al demandado mediante Cedula de notificación en la que se insertó 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 por el mismo medio que contaba con el termino de nueve días para contestar la demanda y recabando la firma de la persona con quien se entendió la Diligencia, 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 el demandado no dio contestación a la demanda.

**V.-** 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 ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , prueba que después de analizar las declaraciones de los testigos, atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que en efecto las partes de este juicio celebraron el Contrato de arrendamiento el quince de enero de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , estipulándose como renta la cantidad de mil cincuenta pesos y saber que el demandado no ha cubierto la renta como tampoco el agua desde la fecha de celebración del Contrato, lo que saben y les consta porque estuvieron presentes cuando se celebrou dicho acto jurídico y porque han visto los recibos de agua y de lo cual se deben como cuatro mil pesos.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en los recibos de consumo de agua expedidos por \*\*\*\*\* , vistos a fojas treinta y seis y treinta y seis bis de este asunto, a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se acredita con la prueba antes valorada; documental con la cual se ha probado que el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , al veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis presenta un adeudo de mil

cuatrocientos ochenta y tres pesos con cuarenta y seis centavos.

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 del arrendatario 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 enero de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el tres de octubre del mencionado año y el demandado no ofreció pruebas para justificar el pago de dichas rentas, 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 arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, estipulándose una renta mensual a razón de mil cincuenta pesos pagaderos los días quince de cada mes, 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 el arrendatario dejó de cubrir las rentas a que se obligó en el contrato de arrendamiento base de la acción, desde la celebración del Contrato y hasta la presentación de la demanda que lo fue el tres de octubre de dos mil dieciséis, lo que comprende más de tres rentas vencidas, lo anterior por el alcance probatorio que se le otorgó a la prueba testimonial que le fue admitida a la parte actora y la falta de pruebas por parte del demandado para justificar el pago de las mismas;

y **C).**.- Que el demandado al dejar de cubrir las rentas señaladas en el inciso anterior, caen en la hipótesis jurídica descrita en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al dejar de cubrir las rentas comprendidas del dieciséis de enero de dos mil dieciséis al tres de octubre del mismo año.

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 inmediata del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con fundamento en lo previsto por el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues ha concluido en demasía el término que establece el artículo 562 del señalado ordenamiento legal.

Igualmente se condena al demandado \*\*\*\*\*a pagar a la parte actora las rentas adeudadas, y comprendidas desde el dieciséis de enero de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se siga generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del contrato base de la acción, con sustento en lo establecen 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 mil cincuenta pesos mensuales cada una.

No procede condenar a la parte demandada al pago de los daños y perjuicios, como tampoco el adeudo por consumo de agua y que se le reclaman en los incisos 4 y 5 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 (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, limpieza, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.- *Tesis: XIX.1o.A.C.58 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 162799, Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XXXIII, Febrero de 2011 Pag. 2342 Tesis Aislada (Civil) Tomo XXXIII, Febrero de 2011.*

**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 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.- 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 el demandado \*\*\*\*\*resultó perdidoso 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 la parte actora y que dicha parte probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* 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 \*\*\*\*\*, lo que deberá hacer a favor de \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** También se condena al demandado \*\*\*\*\*a cubrir al actor las rentas insolutas y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto 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 al demandado \*\*\*\*\*a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** No procede en esta vía especial de desahucio, el reclamo del adeudo de consumo de agua, como tampoco los daños y perjuicios que se reclaman, quedando expedido el derecho de la parte actora para exigir su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente en causa diversa.

**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 secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA,** que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho. Conste.

**L´APM/Shr\***