

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

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1290/2019** que en la vía de Juicio Civil Especial (**DESAHUCIO**) promueve **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma 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 del Estado, pues establece 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 de contrato de arrendamiento sobre inmueble, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de desahucio fundada en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción a que pertenece este juzgado dándose así el supuesto de la norma indicada; además, 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, toda vez que dicha parte al demandar 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 del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.-

**IV.** El \*\*\*\*\*, demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A). Para que por sentencia firme se condene la persona moral \*\*\*\*\*, en su carácter de deudor principal, a la C. \*\*\*\*\*, en su carácter de representante de la persona moral ya referida,**

así como al **C. \*\*\*\*\*** en su carácter de fiador, a la desocupación del bien inmueble ubicado en la **CALLE \*\*\*\*\*NÚMERO \*\*\*\*\* DEL FRACCIONAMIENTO Y/O COLONIA BARRIO \*\*\*Y/O BARRIO \*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES; **B).** Para que por Sentencia firme se condene la persona moral **\*\*\*\*\*** en su carácter de deudor principal, a la **C. \*\*\*\*\***, en su carácter de representante de representante de la persona moral ya referida, así como el **C. \*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, a entregarme el inmueble arrendado ubicado en la **CALLE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\***, **DEL FRACCIONAMIENTO Y/O COLONIA \*\*\*\*\* Y/O BARRIO \*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE **AGUASCALIENTES**, de forma real y material en el estado en que se encontraba al momento de recibirlo. **C).** Para que por Sentencia firme se condene a los demandados a pagarme las pensiones rentísticas que me adeudan desde el mes de **abril** del año 2019, hasta la fecha y las que se sigan venciendo hasta la total solución del presente procedimiento a razón de la cantidad de **\$16,225.00 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M..) POR MES MÁS IVA**; **D).**- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de la cantidad de **\$97,350.00 (NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) MÁS IVA**, por concepto de seis meses de renta correspondientes de **abril** de dos mil diecinueve a **septiembre** del dos mil diecinueve, a razón de **\$16,225.00 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N.) POR MES MÁS IVA**. **E).**- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de todas y cada una de las rentas que se sigan generando durante el presente juicio, y hasta la que corresponda al día en que se me haga entrega real y material del inmueble en cuestión, a razón de la cantidad ya señalada; **F).**- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de intereses del **5% mensual** (pactado en la cláusula segunda del contrato

fuerza de la acción), los cuales deben ser cuantificados a partir de la fecha en que incumplió con los pagos y hasta la fecha que sea entregado el inmueble materia del arrendamiento; **G).- Se les condene a la parte contraria al pago por concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las mensualidades de renta vencidas del año en curso, así como el pago de dicho impuesto que se genere por las mensualidades de renta que sigan vendiéndose hasta que se obtenga la desocupación y entrega material del inmueble; H) Para que por sentencia firme se condene a los contrarios a entregarme el inmueble en cuestión, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica, agua, telefonía, TV, internet y cualquier otro servicio que hubieren contratado por su parte. I) Para que se condene a los demandados al pago de todas y cada una de las obligaciones que contrajeron al celebrar con el suscrito el contrato de arrendamiento fuente de la acción; J).- El pago de los gastos y costas que con motivo de la tramitación del presente juicio sean erogados, inclusive los de segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesario; K).- El pago de honorarios profesionales de los Licenciados en Derecho que se tuvieron que contratar para la atención y patrocinio del presente juicio .”.- Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.-**

El demandado \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1 y 2. FALTA DE ACCIÓN.-**

La demandada \*\*\*\*\* **dio contestación a la demanda entablada en su contra**, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1 y 2.**  
FALTA DE ACCIÓN.-

Asimismo, \*\*\*\*\* comparece a dar contestación a la demanda, también ostentándose como apoderado legal para pleitos y cobranzas de la empresa \*\*\*\*\* exhibiendo al efecto la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* pasado ante la fe del Notario Público número veintitrés de los del Estado, mismo que corre agregado de la foja *veintidós a la treinta de los autos*, la que si bien tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo, el mismo es insuficiente para que puede reconocérsele la personalidad que ostenta, en razón de lo previsto por el artículo 2467 último párrafo del Código Civil del Estado, el cual dispone que ningún poder otorgado tendrá una duración *mayor a cinco años*, y si en el caso, el poder que exhibe el indicado al inicio de este párrafo, es de fecha doce de mayo de dos mil once y la contestación de demanda se hace el día veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, es claro que dicho poder resulta ineficaz para poder seguir ostentándose como apoderado de la

persona moral demandada, al ejercerse fuera de su vigencia, sin que se encuentre en el caso de excepción que prevé el artículo antes invocado para que se entiendan prorrogadas las facultades que pudieran desprenderse de dicho documento, razón por la cual, **se desestima el escrito de contestación de demanda que hizo \*\*\*\*\* ostentándose como apoderado legal para pleitos y cobranzas de la empresa \*\*\*\*\***, siendo que el emplazamiento realizada a esta última fue realizado conforme a derecho, pues de las actuaciones del juicio, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia se desprende que la citada demandada fue debidamente emplazada, ya que se llevó a cabo con \*\*\*\*\* quien dijo ser empleada de la empresa demandada, esto luego de que el Ministro Ejecutor inquirió por el representante legal de la empresa demandada y no se encontró presente, entendiéndose la diligencia con la empleada antes indicada, y por su conducto se hizo saber a la demandada que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, corriéndole traslado con copias de la demanda y demás nexos que en la propia diligencia se describen de lo que se desprende que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho.-

V - El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles 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 correspondiente una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PRIVADA** que también fuera ofertada por la parte demandada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha diez de enero del dos mil diecinueve, mismo que corre agregado de la foja ocho a la diez de los autos, prueba respecto de la cual la parte actora, en aras de su perfeccionamiento aportó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de **\*\*\*\***por conducto de su representante, **\*\*\*\*** y **\*\*\*\***a quienes en audiencia de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, se les tuvo por reconociendo tanto el contenido como la firma del contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose con la misma que en la fecha antes indicadas, las partes de este

juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Barrio \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo. Además se demuestra que en el citado contrato la demandada \*\*\*\*\* participó en su carácter de representante de \*\*\*\*\* por lo que al haberse reconocido esa calidad en el citado contrato, ahora no puede desconocerse.-

**CONFESIONALES,** a cargo de \*\*\*\*\* por conducto de su representante, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogadas en audiencia de fecha nueve de octubre de dos mil veinte, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que la persona moral demandada debe pagar las pensiones rentísticas que se han generado hasta la fecha desde el mes de abril de dos mil diecinueve, fecha desde la cual se ha abstenido de pagar las pensiones rentísticas a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales que se le han hecho, además de que debe de desocupar el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Barrio \*\*\*\*\* de esta Ciudad, por falta de pago de pensiones rentísticas; que a la fecha la persona moral demandada tiene la posesión del inmueble antes descrito, asimismo, que se comprometió a pagar el consumo de

energía eléctrica, agua, telefonía, TV, internet y cualquier otro servicio que se haya contratado del bien inmueble ya indicado. Confesionales que si bien admiten prueba en contrario en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que las desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado a las mismas.-

**DOCUMENTALES** consistente en las copias de las identificaciones de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* expedidas por el Instituto Nacional Electoral, mismas que obran a fojas siete, veinte y cuarenta de los autos, a las cuales se les concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al provenir del descubrimiento de la ciencia y además se encuentra relacionada con el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora que se tuvo por ratificado a los demandados en su contenido y firma, además de que las partes bajo protesta de decir verdad, manifestaron que dichas copias coinciden con el original de las que se obtuvieron, de las cuales se puede observar que las firmas que en cada una de ellas obran, visiblemente coinciden con las que aparecen en el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, lo que se encuentra robustecido con la ratificación y confesional a cargo de los demandados.-

**CONFESIONALES EXPRESAS** que se hacen consistir en aquellas que se sostiene hicieron los demandados en sus escritos de contestación de demanda, en el entendido que aquellas que fueron ofrecidas a cargo de la empresa \*\*\*\*\*, se desestiman en razón de que como ha quedado asentado en párrafos anteriores, se consideró insuficiente el poder exhibido por quien compareció como apoderado de dicha persona moral y se desestimó su contestación, razón por la cual, no se le puede tener por hecha confesión alguna que se contemple en el citado escrito.-

Por cuanto los diversos demandados, las ofrecen en los términos siguientes:

En cuanto al demandado \*\*\*\*\*, que dice el oferente realizó al señalar que *mi representada, realizará al actor, el pago de las pensiones rentísticas adeudadas*", si bien se señala que la misma la realizó también en lo personal, sin embargo, al haber de "mi representada" se puede observar que lo hizo ostentándose con el carácter de apoderado de la persona moral demandada, escrito de contestación que ha sido desestimado, razón por la cual no constituye confesión alguna en lo personal de dicho demandado.-

Por otra parte, se sostiene que el citado demandado al contestar los hechos uno a cinco y siete, lo hizo en sentido afirmativo; y toda vez que efectivamente el demandado \*\*\*\*\* como persona física, contestó como ciertos los citados hechos, es que

el mismo reconoció la celebración del contrato basal; el precio fijado como pensión rentística así como la forma de pago; el interés fijado para el caso de incurrir en mora; los servicios a que se obligó a pagar; el hecho de que se dejaron de pagar las pensiones rentísticas a partir de abril de dos mil diecinueve y que con la falta de pago oportuno de una sola mensualidad, podrá el arrendador solicitar la desocupación del inmueble, dándose pro rescindido el citado contrato.-

Por cuarto a la demandada \*\*\*\*\* se sostiene que la citada demandada al contestar los hechos uno a cinco y siete, lo hizo en sentido afirmativo, además de que indicó que "*mi representada, realizará al actor, el pago de las pensiones rentísticas adeudadas*"; y toda vez que efectivamente la demandada antes indicada, contestó como ciertos los citados hechos y además realizó la manifestación indicada anteriormente; es que la misma además de reconocer que la persona moral demandada es su representada, también confiesa la existencia del contrato basal, pues no de no haber sido así, no sostendría que se realizarían al actor el pago de las pensiones arrendadas; aunado a ello, al contestar el sentido afirmativo los hechos ya citados, también reconoció la celebración del contrato basal; el precio fijado como pensión rentística así como la forma de pago; el interés fijado para el caso de incurrir en mora; los servicios a que se obligó a pagar; el hecho de que se dejaron de

pagar las pensiones rentísticas a partir de abril de dos mil diecinueve y que con la falta de pago oportuno de una sola mensualidad, podrá el arrendador solicitar la desocupación del inmueble, dándose pro rescindido el citado contrato. Pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con las cuales se acredita la celebración del contrato fundatorio de la acción así como su incumplimiento.

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, rendido y agregado a foja ochenta y siete de autos, el que si bien tiene valor probatorio pleno conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo, no le beneficia al oferente, pues del citado informe se desprende que no se encontró ningún servicio de energía eléctrica que esté suministrándose en el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Barrio de \*\*\*\*\* de esta Ciudad, el cual fue objeto del contrato basal.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que resulta favorable a ambas partes, dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da

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

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable a ambas partes; al actor, 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 parte demandada de cubrir la renta mensual estipulada, por lo que si el actor afirma que la parte demandada no le ha cubierto rentas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecinueve, correspondía a la parte demandada acreditar sus pagos, en términos de lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que lo haya hecho.-

Beneficia al demandado **\*\*\*** la presunción legal que se desprende del artículo 1713 del Código Civil del Estado el cual dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en la manera que quiso obligarse, sin que del contrato fundatorio se desprenda la voluntad de las partes de que el fiador contrajera la obligación a responder aquello establecido en el basal fuera de la vigencia del contrato fundatorio, por lo que debe estarse a la voluntad de las partes; prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y\*\*\*\*\* así como la DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S. A. DE C. V. y/o VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES, MÉXICO S. A. DE C. V., las cuales no fueron desahogadas al haberse desistido de ellas su oferente; asimismo, a la parte demandada se le admitió la CONFESIONAL, a cargo de \*\*\*\*\*, la cual no fue desahogada por causas imputables a su oferente, todo lo cual se advierte de lo actuado en audiencia de fecha nueve de septiembre y nueve de octubre, de dos mil veinte.-

**VI.-** En término al alcance probatorio que se le ha concedido a los elementos de convicción aportados a la presente causa, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción y los demandados no justificaron sus excepciones, en razón a lo siguiente:

Del escrito de contestación de demanda que hace la demandada \*\*\*\*\*la misma sostiene que no tiene el carácter de apoderada de la persona moral \*\*\*\*\* y que hubo un error en el contrato; sin embargo, dicha excepción esta autoridad la declara **improcedente**, pues en el preámbulo del contrato exhibido como base de la acción, se asentó que la persona moral antes indicada era representada en ese momento por \*\*\*\*\*, asimismo, al momento de las firmas se asentó que el arrendatario lo era \*\*\*\*\*y en la parte superior de donde se identifica al arrendatario, aparece

la firma que visiblemente es la que pertenece a \*\*\*\*\* sin que en el juicio se haya demostrado lo contrario, razón por la cual, si con ese carácter tuvo participación en ese contrato, ahora no puede desconocer el carácter con el que suscribió el mismo, pues de aceptarse esto, generaría incertidumbre por cuanto a la certeza de la obligación; lo cual hace **improcedente** la excepción que nos ocupa y tiene apoyo en los siguientes criterios de jurisprudencia aplicados de manera análoga: **“ARRENDAMIENTO. REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO.** Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibles que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.”. **Tesis: I.5o.C. J/25, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219215, Tribunales Colegiados de Circuito, Núm. 53, Mayo de 1992, Pág. 41, Jurisprudencia (Cívil).**-

**“REPRESENTACIÓN. LA ADMITIDA AL CONTRATAR, NO PUEDE SER DESCONOCIDA AL EJERCITARSE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE.** Si al celebrarse un contrato una de las partes reconoce tácitamente la representación de la otra con tal de obtener un beneficio, aquélla no puede desconocer tal representación en el juicio que ésta promueva en su contra, atento al principio general de derecho de que nadie puede prevalerse de su propio dolo, ya que, en este caso, el que aceptó la representación, celebró el contrato bajo su propio riesgo.” *Época: Novena Época, Registro: 189263, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/40, Página: 1037.*

A su vez los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*opusieron en común las siguientes excepciones:

La de FALTA DE ACCIÓN, que hicieron consistir en la falta de acción del actor para promover demanda en su contra, en virtud de que ejercita un juicio especial de desahucio y demanda la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, aun y cuando la demandada pueden cumplir con el pago de lo adeudado, en el plazo estipulado por los artículos 564 y 565 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y dar por terminada la controversia; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** en razón a lo siguiente:

Los artículos del Código de Procedimientos Civiles del Estado que los demandados invocan, señalan lo siguiente:

**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".-

De los artículos anteriores se desprenden los casos en que puede darse por concluido el juicio ante la exhibición del importe de las pensiones reclamadas en un término el cual es irrenunciable.-

Pese a lo anterior, de las constancias que conforman el presente juicio, no se desprende que los demandados hayan cubierto las pensiones rentísticas adeudadas, requisito indispensable que prevén los artículos antes transcritos para poder dar por concluido el juicio, razón por la cual, la sola manifestación de su parte de que podían cumplir con su pago, no era suficiente para poder concluirlo, pues necesariamente debían haber realizado su pago, lo cual no sucedió, razón por la cual, al no actualizarse alguno de los supuestos para su conclusión,

es que se siguió el juicio hasta dictarse sentencia definitiva, lo cual hace improcedentes las excepciones en comento.-

Debe señalarse que aún cuando la parte actora haya demandado a \*\*\*\* en su carácter de representante de la persona moral \*\*\*\* y que dentro de esta resolución ha quedado ya establecido que la misma sí tuvo participación en el contrato basal con el citado carácter, sin embargo, no puede exigirse de esa persona en particular con el carácter de representante, el cumplimiento de las obligaciones reclamadas en este juicio, en razón a lo siguiente:

**Artículo 2418:** "El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga."

Del artículo antes transcrito se concluye que si un apoderado solo actúa en nombre y representación del mandante y no en lo personal, esa sola circunstancia no puede obligarla de manera directa y personal en el acto en que haya participado con tal carácter, pues el acto así celebrado solamente influye en la esfera jurídica del mandante y no en la del apoderado.-

Por lo anterior, si \*\*\*\* al momento de firmar el contrato exhibido como base de la acción, únicamente lo hizo en su carácter de representante de \*\*\*\* mas no en lo personal, es que no puede exigirse de la misma el cumplimiento de las obligaciones que de dicho contrato se desprendan y si bien al

ser demandada aquella se aclara que lo es en su carácter de representante de la persona moral referida, sin embargo, al ser una persona moral a la que representó, no puede exigirse de algún apoderado o representante en particular su cumplimiento, pues las prestaciones deben exigirse de dicha persona moral de manera directa, razón por la cual, solo será analizada la acción por cuanto a la persona moral demandada y su fiador.-

En cambio, la parte actora acreditó de manera fehaciente:

**A).-** Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil del Estado existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre \*\*\*\* como arrendador, \*\*\*\* en calidad de arrendatario, y \*\*\*\* como fiador, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, del Barrio \*\*\*\* de esta Ciudad y la arrendataria a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS, por adelantado, los días diez de cada mes, con tolerancia de tres días hábiles, realizando depósito a la cuenta y banco que el arrendador le indique, contrato que tendría una vigencia de doce meses, iniciando el diez de enero de dos mil diecinueve y terminando el nueve de enero de dos mil veinte, 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; y **B)** .- Que la arrendataria adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil diecinueve, pese a que las partes estipularon como lugar de pago aquella cuenta que señalara el arrendador al arrendatario y si bien no se asentó en el citado contrato la cuenta en comento, sin embargo, al haberse cumplido con el pago de dos pensiones rentísticas (pues no se reclama desde un inicio su pago sino desde abril de dos mil diecinueve), es claro que la arrendataria tenía conocimiento de la cuenta donde debía realizarse su pago, lo que tiene apoyo en el siguiente criterio: **"ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO.** Conforme a lo establecido en el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, la renta debe pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario, lo que significa que en primer lugar debe estarse a lo pactado, esto es al lugar convenido; pero en este caso puede suceder que simplemente y en forma general se convenga como lugar de pago el domicilio del arrendador sin que se precise la calle y número, colonia o datos del predio o inmueble correspondiente al referido domicilio del arrendador. En este supuesto, aun cuando en el contrato los datos del domicilio sean así de abstractos, si durante el procedimiento queda demostrado que el inquilino conocía el domicilio del arrendador, debe establecerse que prevalece lo pactado y la renta debe pagarse en ese domicilio, y si no lo hace así, incurre en mora."

*Registro digital: 224761, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.2o.C. J/9, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, página 325, Tipo: Jurisprudencia.* Por lo tanto, a la presentación

de la demanda (trece de septiembre de dos mil diecinueve) ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la parte 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 antes invocado, por lo que **se condena a \*\*\*\*\*** y a su fiador **\*\*\*\*\* a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** descrito en el inciso A) del apartado anterior, **en las mismas condiciones en que la recibió salvo el deterioro normal de su uso.-**

Como consecuencia de lo anterior, **se condena a los demandados \*\*\*\*\* y a su fiador \*\*\*\*\***, a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de abril de dos mil diecinueve al nueve de enero de dos mil veinte, a razón de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS cada una, más el Impuesto al Valor Agregado, lo que será reglado en ejecución de sentencia, condena que se hace en ese sentido en razón de que no se estableció en el contrato basal, que el fiador se encontraba obligado a responder por las obligaciones que se desprenden del contrato basal luego de su vencimiento, lo cual era requisito

indispensable para poder exigir del mismo tales obligaciones hasta su cumplimiento, ello conforme al artículo 2358 del Código Civil del Estado, el cual dispone: " ... Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.", por lo que al no existir convenio en contrario, la obligación del fiador de garantizar su cumplimiento, concluyen al término de la vigencia del contrato.-

Por otra parte, **se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de pensiones rentísticas generadas a partir del diez de enero de dos mil veinte hasta que se haga la entrega del inmueble, a razón de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS cada una, más el Impuesto al Valor Agregado, lo que será regulado en ejecución de sentencia.-**

**En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso F) y H) de su escrito inicial de demanda** relativo al pago de las cantidades que adeude por concepto de intereses moratorios a razón del cinco por ciento mensual y que el inmueble se entregue libre de adeudos por concepto de energía eléctrica, agua, telefonía, televisión, internet y cualquier otro servicio que se hubiera contratado, **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 del Estado establece que únicamente se pueden oponer las excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil del Estado, mas aún que de justificarse que se realizó el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, 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 los incisos a), b) y c) invocados 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: **“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, maxime 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 XXXII, Febrero de 2011, Pág. 2342, Tesis Aislada (Civil).*-

**“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.”.- **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, Pág. 1431, Tesis Aislada (Civil).**-

Por último, **se condena a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio**, pues el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad establece que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso y en el presente caso se considera perdidoso a dichos demandados al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento del demandado originó que la actora se viera en la necesidad de presentar demanda en su contra, las que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 28, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer el presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía especial de desahucio planteada por la parte actora y que dicha parte probó su acción y los demandados no acreditaron sus excepciones.-

**TERCERO.-** Únicamente será analizada la acción por cuanto a la persona moral demandada y su fiador, por las razones expuestas en esta resolución.-

**CUARTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* y a su fiador \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble materia del arrendamiento, en las mismas condiciones en que la recibió salvo el deterioro normal de su uso.-

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y a su fiador \*\*\*\*\*, a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de abril de dos mil diecinueve al nueve de enero de dos mil veinte, a razón de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS cada una, más el Impuesto al Valor Agregado, lo que será regulado en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de pensiones rentísticas generadas a partir del diez de enero de dos mil veinte hasta que se haga la entrega del inmueble, a razón de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS cada una, más el Impuesto al Valor Agregado, lo que será regulado en ejecución de sentencia.-

**SÉPTIMO.-** En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso F) y H) de su escrito inicial de demanda

relativo al pago de las cantidades que adeude por concepto de intereses moratorios a razón del cinco por ciento mensual y que el inmueble se entregue libre de adeudos por concepto de energía eléctrica, agua, telefonía, televisión, internet y cualquier otro servicio que se hubiera contratado, no procede su reclamo bajo la vía especial de desahucio por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución, quedando 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.-

**OCTAVO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**NOVENO.-** 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.-

**DÉCIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy Fe.-

**SECRETARIO DE ACUERDOS**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.-

**L'ECGH/ilse\***

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de Acuerdos y/o Estudio y Proyectos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1290/2019** dictada en **dieciocho de marzo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, consta de **catorce** fojas útiles, las primeras trece por ambos y la última solo por el anverso. 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 e  
Clasificación y Desclasificación de la Información, así para  
la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **el nombre  
de las partes, el de sus representantes legales, los datos  
del domicilio materia del juicio, datos de la escritura  
pública exhibida para tratar de acreditar personalidad,  
nombre de la persona que recibió el emplazamiento de la  
persona moral demandada y nombres de los testigos,**  
información que se considera legalmente como **confidencial** por  
actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.  
Conste.

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIA