

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de octubre del dos mil veinte.

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

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

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

inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve demanda de 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 alegado 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 a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A) Por la desocupación y entrega, real y material al suscrito, de la casa habitación ubicada en la Calle ***** de esta Ciudad de Aguascalientes; B) Por el pago de las rentas vencidas, desde el mes de Julio del año dos mil diecinueve que ascienden a la cantidad de \$2,650.00 (DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), mensual (incluida la cuota de mantenimiento), así como las rentas que se sigan generando hasta la desocupación total del inmueble antes citado, e igualmente por el pago de intereses ordinarios y moratorios que se***

generen por dicho concepto, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio; **C)** Lo anterior incluyendo el pago del servicio de agua potable que a la fecha de la interposición de la presente demanda asciende a la cantidad de **\$2,617.00 (DOS MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS 00/100 M.N.)** la cual anexo la presente copia para constancia legal de la misma; **D)** Por el pago de gastos y de costas que se generen por motivo de la interposición de la presente demanda, lo anterior por negarse indebidamente el demandado y ser él mismo quien da motivo a promover el juicio propuesto, y en consecuencia se le condene a pagar dichas prestaciones que ahora le son demandadas y esta situación, luego entonces, es la causa generadora de la presente acción intentada.”.

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 instaurada en su contra y propone controversia total por cuanto a las prestaciones que le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones, la de pago de las rentas reclamadas, las cuales se las ha estado llevando al actor a su domicilio que se ubica en calle *****, del fraccionamiento ***** de esta ciudad y se las ha entregado a un joven que vive en ese domicilio y que la última que entregó fue el dos de enero de dos mil veinte.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que:
"El actor debe probar los hechos constitutivos de su

acción y el reo los de sus excepciones.”, en observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de arrendamiento exhibido con el escrito inicial de demanda, el cual corre agregado a los autos de la foja cinco a seis de esta causa, a la que se le concede pleno valor de conformidad con lo que establece el artículo 342 del Código del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue reconocido por la parte demandada, al manifestar en el punto primero de hechos de su contestación, que es cierto el correlativo de la demanda y con esto ser cierto que en el mes de junio de dos mil diecisiete celebró el contrato de arrendamiento que se adjunta a la demanda, prueba con la cual se acredita que la demandada y en su carácter de arrendataria celebró con el actor el contrato basal, por el cual éste le dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle *****, del fraccionamiento *****, de esta ciudad de Aguascalientes, estableciéndose como fecha de terminación del mismo el treinta de mayo de dos mil dieciocho y obligándose la arrendataria a cubrir por ello, la cantidad de Dos mil seiscientos cincuenta pesos mensuales y sujetándolo a los demás términos y condiciones que se precisan en dicho

contrato, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** que después de analizar sus declaraciones, de las mismas se desprende que los hechos sobre los cuales se manifiestan los conocen por comentarios de la esposa del oferente o por el hijo del mismo, por tanto, a la misma no se le concede ningún valor de conformidad con lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la valoración de la prueba queda al prudente arbitrio del juzgador, quien deberá considerar que lo declarado por los testigos lo conozcan por sí mismos y no por referencias o inducciones de otras personas.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que desde luego le es favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a la documental privada consistente en el contrato base de la acción y de ello el derecho que le asiste a la parte actora para exigir el pago de las rentas insolutas que señala en el proemio de su demanda.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que el actor acredita la existencia del Contrato arrendamiento basal y con esto la obligación de la parte demandada de cubrir las rentas estipuladas y si la parte accionante señala que

no han cubierto las comprendidas del mes de julio de dos mil diecinueve y hasta la presentación de su demanda que lo fue el siete de octubre de dos mil diecinueve corresponde a la parte demandada la carga de la prueba sobre el pago de las rentas comprendidas en dicho período, de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no aportar pruebas por cuanto al cumplimiento de tal obligación, surge presunción grave de que no las han cubierto

Se aclaró que a la parte demandada también le fueron admitidas las **CONFESIONAL Y RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada *****, las cuales no se desahogaron por haberse desistido de la misma la parte actora, según se desprende del acta de audiencia de fecha veinticuatro de agosto del año en curso.

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha otorgado a las pruebas aportadas en la causa, a lugar a establecer que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada no justificó la excepción de pago que hizo valer, en observancia a lo siguiente:

En cuanto a la excepción de pago que invoca la demandada, corresponde a su parte probar que ha cubierto las rentas que se le reclaman de conformidad con lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues exigir esto a la parte actora equivaldría a obligarlo a probar una negación que no encuadra en

ninguno de los supuestos que señala la norma indicada en último término y sin que en el caso aportara prueba alguna para justificar la excepción que invoca, de donde resulta infundada la misma. Cobrando aplicación además el siguiente criterio jurisprudencial: **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*".

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, de la otra parte ***** en calidad de arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle **, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad capital, estipulándose una renta mensual a razón de DOS MIL SEISCIENTO CINCUENTA PESOS, lo que basta es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento y fianza exigen los artículos 1675, 2269 y 2670 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B).**.- Queda acreditado además, que la arrendataria dejó de cubrir las rentas a que se obligo

en el contrato de arrendamiento base de la acción, desde la correspondiente al mes de julio de dos mil diecinueve y hasta la presentación de la demanda que lo fue el siete de octubre de dos mil diecinueve, lo que comprende tres rentas vencidas, lo anterior por el alcance probatorio que se les otorgó a las pruebas admitidas a la parte actora y la ausencia de pruebas por parte de la demandada para justificar el pago de las rentas que se le reclaman; y **C).**- Que la demandada 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 correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de dos mil diecinueve.

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 calle ****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad capital, 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 a la demandada ***** a pagar a la parte actora las rentas adeudadas, y

comprendidas desde el mes de julio de dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan 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 DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA pesos mensuales cada una.

No proceda condenar a la parte demandada al pago de de los intereses y Servicio de Agua Potable que se le reclaman en los incisos b) y c) 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, limpia, 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 verificación 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*

Circular Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2 Pag. 1431 Tesis Aislada (Civil), Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2."

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a lo anterior y a la circunstancia de que la demandada ***** resultó perdidosa 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 la demandada ***** no justificó la excepción de pago que hizo valer.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega inmediata del inmueble ubicado en calle *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad capital.

CUARTO.- También se condena a la demandada ***** 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 a la demandada ***** a cubrir a su contrario 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 de intereses sobre las rentas y pago del Servicio de Agua Potable, quedando expedido el derecho de la parte actora para exigir su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente en causa diversa.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 8 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.

NOVENO.- 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 JUNA GARCÍA**, que autoriza.
Doy Fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha doce de octubre dos mil veinte. Conste.

L´APM/Shr*