

Aguascalientes, Aguascalientes, **once de marzo de dos mil veinte.**

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía de Juicio Civil Especial (**DESAHUCIO**) promueve \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a 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 o la 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 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 vigente del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

**IV.** La actora **\*\*\*\*\***, demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A) Por la entrega real y material de dos departamentos ubicados en Calle \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , Aguascalientes., mismos que son de mi propiedad según lo demuestro con la copia debidamente certificada de la escritura de la escritura que acompaño al presente escrito de demanda, como lo demostrare en su momento procesal oportuno; B) El pago de la cantidad de 51.000.00 CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N. Por concepto de adeudo de 17 meses de renta insolutas que no me ha pagado los demandados a razón de 3000.00 TRES MIL PESOS 00/100 M.N; C) Por el pago de la parte proporcional de los recibos vencidos de luz eléctrica y agua potable, los que serán regulados en ejecución de sentencia; D) por el pago de daños y perjuicio que se hayan ocasionado a la finca, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia; E) El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio."* Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.

Los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** dan contestación a la demanda instaurada en su contra por separado pero de su análisis se advierte que lo hacen en los mismos términos, pues oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y hechos en que se fundan, invocando como

excepciones las siguientes: 1. Falta de Acción y de Derecho; 2. *Plus Petitio*; 3. Falta de legitimación activa; 4. Litisconsorcio activo.

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 de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, 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:**

La **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, la que fue desahogada en audiencia de fecha *veinte de enero de dos mil veinte*, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó un juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuanto a los hechos controvertidos, *que el lugar de pago de la renta lo sería en el domicilio arrendado, es decir, el ubicado en la calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , Cuascalientes, asimismo que dichos pagos serían los días uno de cada mes.*

La **CONFESIONAL** a cargo de **JORGE HUMBERTO DE LA TORRE REYES**, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la oferente se desistió de dicha probanza, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad, como así se advierte de la diligencia de fecha *veinte de enero de dos mil veinte*.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **CLAUDIA ALEJANDRA LUÉVANO DE LA TORRE y SERGIO ARMAGNAC LÓPEZ**, la que fue recibida en audiencia de fecha *veinte de enero de dos mil veinte*, a la que se

le concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichos atestes son claros y precisos en lo que deponen, de lo que no se desprende duda ni reticencia, además de que el hecho sobre el que deponen lo conocieron en forma directa a través de sus sentidos, de que no fueron obligados a rendir la declaración que ahora se valora, indicando los fundamentos de su dicho y en su desahogo se cumplió con lo que establece el artículo 317 del ordenamiento legal señalado; acreditándose con la misma, respecto a los hechos controvertidos que, *tienen conocimiento que la actora celebró contrato de arrendamiento con los demandados, rentándole a los mismos dos departamentos dentro del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*, la colonia \*\*\*\*\*, uno para cada demandado, el primero de los departamentos tiene su propia puerta que da la calle, y el segundo se encuentra al fondo del domicilio; así mismo que dicho contrato fue de manera verbal y celebrado el primero de marzo de dos mil diecisiete, pactando un precio por concepto de renta de tres mil pesos mensuales por ambos departamentos, pagaderos los días primeros de cada mes, en el mismo domicilio arrendado; así mismo manifiestan que los demandados no han pagado la renta desde el mes de abril de dos mil diecisiete hasta la fecha a pesar de haberlos requerido de pago en varias ocasiones.*

**Las pruebas del demandado \*\*\*\*\* se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, la que fue desahogada en audiencia de fecha veinte de enero de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido

de esta manera, por cuanto a los hechos controvertidos, que celebró contrato de arrendamiento con el demandado respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*, además reconoce que el inmueble que posee el demandado \*\*\*\*\*, se compone de un cuarto y un baño aclarando que también un patio, y que el mismo carece de recámara, sala comedor y cocina.

No pasó inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y confesadas por \*\*\*\*\*, las posiciones marcadas con los números uno, dos, tres, cuatro, y siete del pliego de posiciones que obra a foja cientos cuarenta y ocho de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, aunado a que en nada perjudican a la parte actora, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo III, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistentes en la copia certificada del testimonio de la escritura pública número cuarenta mil setecientos siete, volumen mil setecientos ochenta y ocho del protocolo

de la Notaría Pública veinticinco de las del Estado, visible a foja dieciocho a la treinta y uno de los autos, al que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental de la cual en esencia se desprende que la actora es propietaria del inmueble relativo al lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, ubicado en la calle \*\*\*\*\*.

La **INSPECCIÓN JUDICIAL**, en el expediente número \*\*\*\*\* del índice del juzgado Primero Civil del Estado, y si bien dicha probanza fue desahogada mediante audiencia de fecha veinte de enero de dos mil veinte, en la que esta autoridad hizo constar lo siguiente:

1. Que dicho expediente se refiere a diligencias de consignación.

2. Que el escrito inicial de dichas diligencias se presentó el día veintisiete de agosto de dos mil dieciocho y fue radicado el treinta de agosto del mismo año.

3. Que las partes de dichas diligencias lo son \*\*\*\*\* como parte promovente y \*\*\*\*\* como beneficiaria de las consignaciones y dichas consignaciones son por la cantidad de quinientos pesos cada una, realizadas por el concepto de pago de rentas de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre todos de dos mil dieciocho, así como enero, febrero, marzo abril, mayo, junio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de dos mil diecinueve.

Inspección la cual tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 308 y 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la inspección realizada por esta autoridad respecto del expediente que tuvo a la vista, sin embargo, únicamente se advierte de dicha

inspección que \*\*\*\*\*, realiza consignaciones, pero son a persona distinta a la hoy accionante.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en dos escritos suscritos por el licenciado \*\*\*\*\* dirigidos al expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Primero Civil del Estado, las cuales cuentan con un sello de recibido por dicho juzgado, a los cuales no se les concede valor probatorio, toda vez que, de los mismos únicamente se advierte que realiza consignaciones a distinta persona a la hoy accionante, siendo que lo anterior no guarda relación con los hechos controvertidos del presente juicio, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 234, 335 y 336 del código procesal mencionado, preceptos los cuales establecen que para conocer la verdad el juez puede admitir los medios de convicción que le propongan a las partes con la limitación de que dichas pruebas estén reconocidas en la ley y que guarden relación con los hechos controvertidos, que las probanzas desahogadas con infracción a la ley no tendrán valor alguno.

**Ambas partes ofertaron en común las siguientes pruebas:**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que resultan favorables a la parte actora, 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; aunado a lo anterior, se desprende la confesión vertida por el demandado \*\*\*\*\* al momento de articular posiciones, en especial de la marcada con el número cinco, del pliego que obra a fojas ciento cuarenta y ocho de los autos, de la que se advierte que confiesa que celebró el contrato de arrendamiento de manera verbal con la **actora**; confesión a la cual se le concede pleno valor

provisorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato verbal de arrendamiento y con ello la obligación de los demandados de cubrir la renta mensual estipulada, por lo que si la actora afirma que los demandados no le han cubierto rentas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete, correspondía a los demandados acreditar sus pagos ya que la carga de la prueba en cuanto al pago de las rentas que se refiere o bien la razón por la que no cubrieron corresponde precisamente a los demandados, cuestión que no acreditaron en términos de lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial siendo aplicable el siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis trescientos cinco, de la materia civil, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, página doscientos cinco 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.*"; presunción que atendiendo a que se ha acreditado que ha realizado consignaciones a favor de una persona distinta a la accionante, robustece el hecho que este deriva de que no ha realizado el pago de dichas rentas, ni ha realizado consignación alguna a favor de la hoy accionante, presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.** En términos 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 que la parte demandada no justificó sus argumentos de defensa ni excepciones atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar, invocan como argumento de defensa en esencia que celebraron dicho contrato de arrendamiento con diversa persona a la actora, por la cantidad de quinientos pesos de manera mensual, además de que se encuentran al corriente en dichos pagos; argumento de defensa que se considera **infundado** y, por ende, **improcedente**, pues al referirse a una afirmación realizada por su parte, correspondía a su parte el acreditar lo anterior, en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo que no hizo en el presente asunto, pues ni tan siquiera se desahogó medio de convicción tendente a ello, de ahí que no se le tenga por acreditado su argumento de defensa.

Por otro lado, invocan la excepción de **Plus Peitio**, la cual hacen consistir esencialmente en que el pago de la renta que la actora reclama se encuentra desfasado del precio que opera en la zona donde se encuentra el inmueble, así mismo que dicho inmueble no se puede considerar como departamento en forma ya que solo es una habitación con baño. excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar la carga de la prueba la tiene quien afirma, en este caso, los demandados no ofrecieron prueba alguna tendente a acreditar lo afirmado, tal y como lo señala el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En segundo lugar tal, ha quedado acreditado que dichos demandados celebraron contrato verbal de arrendamiento con la actora y que la cantidad por concepto de renta lo era de TRES MIL

PESOS 00/100 M.N., tal y como se desprende de la valoración de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora; así como de la confesión del demandado **\*\*\*\*** vertida al momento de articular posiciones a la parte actora, en específico de las posiciones cinco y seis, por los argumentos vertidos al momento de valorarlos, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; desprendiéndose de lo anterior que los demandados se obligaron a cubrir una renta de tres mil pesos por ambos departamentos, ya que el contrato se perfecciona con la voluntad de las partes, de conformidad con lo que disponen los artículos 1673, 1674, 1675 y 1684 del Código Civil del Estado, los que a la letra establecen:

**Artículo 1673.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

**Artículo 1674.** Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

**Artículo 1675.** Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

**Artículo 1684.** El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente: I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; y II. El tácito resultará de hechos o de actos que se presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Por lo que se declara **infundada**, y por ende **improcedente** dicha excepción.

Así mismo invocan la excepción de **falta de legitimación activa**, la cual hacen consistir en esencia que la parte actora no se encuentra legitimada procesalmente como propietaria para demandarle las prestaciones que les reclama, la cual excepción que se considera **improcedente**, atendiendo a

lo que establece el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece lo siguiente:

**"ARTÍCULO 1o.** *El ejercicio de las acciones requiere:*

*I. La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo;*

*II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación;*

*III. La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante; y*

*IV. El interés del actor para deducirla."*

De dicho precepto se advierte que el ejercicio de la acción requiere la existencia de un derecho o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo, la violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación y la capacidad para ejercer la acción por sí o por su representante, así como el interés para deducir la acción, por tanto si la acción que se reclama es la de desahucio y bien la parte actora junto con su escrito inicial de demanda exhibe copia certificada de la escritura pública número cuarenta mil setecientos siete, volumen mil setecientos ochenta y ocho con la cual se acredita que es propietaria del inmueble referido ya que lo adquirió mediante una compraventa, además de que acreditó haber celebrado contrato de arrendamiento con los demandados, por lo que no se encuentra la falta de legitimación que pretenden hacer valer los demandados, de ahí a que se declare **infundada e improcedente** su excepción.

Por cuanto a la excepción de **Litisconsorcio Activo** la que hace consistir en el llamamiento a juicio de **\*\*\*\*\***, ya que se encuentra acreditado que el demandado consigna las rentas a su favor del mismo inmueble materia del presente juicio desde antes de la presentación del mismo ante el juzgado; por lo que se procede establecer la figura del litisconsorcio, la cual está prevista en los artículos 21 y 48 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al contemplar acción a

favor de un tercero cuando su derecho depende de la subsistencia del derecho del demandado o actor y para una mejor comprensión de la figura que nos ocupa se atiende a lo que señala Eduardo Pallares, en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil", páginas quinientos cuarenta y dos a quinientos cuarenta y cuatro, señala que: "(...) el *litisconsorcio* es necesario u obligatorio, cuando el proceso no puede iniciarse válidamente, sino en la forma de *litisconsorcio* porque las cuestiones jurídicas que en él se ventilan afectan a más de dos personas, de tal manera que no sea posible pronunciar sentencia válida y eficaz sin oírlas a todas ellas (...) **existe litisconsorcio necesario cuando hay imposibilidad jurídica de sentenciar por separado, respecto de varias personas una relación jurídica en la que están interesadas todas ellas (...)** El *litisconsorcio necesario* tiene lugar aunque la ley no lo establezca expresamente, en los siguientes casos: **Cuando se ejercitan acciones constitutivas que tengan por objeto constituir un nuevo estado de derecho que solo puede existir legalmente con relación a diversas personas (...)** en general, cuando se ejercita el derecho potestativo de producir un efecto único con relación a varias personas.", en efecto, el *litisconsorcio necesario* existe cuando las cuestiones que se ventilan en juicio afectan a más de dos personas, de manera que no es posible emitir una sentencia sin antes oírlas a todas ellas con el carácter de *litisconsortes*. Sin embargo, en el caso en concreto no se advierte que se actualice la figura de *litisconsorte*, pues por el contrario a lo manifestado no se encuentra acreditado en autos celebración de contrato de arrendamiento con dicha persona, aunado a que la sentencia que se dicte en nada perjudicaría a \*\*\*\*\*, pues lo anterior correspondía a su parte acreditarlo, atendiendo a la obligación que te impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el

cuales establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones; motivos por los cuales dicha excepción se declara **infundada**, y por ende, **improcedente**.

En cuanto a la excepción de **falta de acción y de derecho** invocada en primer término por los demandados, y que hacen consistir en que la parte actora no tiene derecho para demandarles las prestaciones que reclama, excepción que se considera **infundada** y, por ende **improcedente**, pues correspondía a dichos demandados acreditar su dicho, en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo que no hizo en el presente asunto, pues ni tan siquiera se desahogó medio de convicción tendente a ello, no pasando desapercibido para esta autoridad, la copia certificada de escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, con la cual se acredita que la hoy accionante es propietaria de dicho inmueble, pero que nada trasciende en lo anterior.

Aunado que, la parte actora ha acreditado su acción 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 arrendadora y **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** en calidad de arrendatarios, por el cual la arrendadora les concedió a los arrendatarios el uso o goce temporal de dos departamentos los que se ubican en el mismo inmueble en calle **\*\*\*\*\***, número **\*\*\*\*\***, de la Colonia **\*\*\*\*\***, de esta ciudad de Aguascalientes, y los arrendatarios a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de **TRES MIL PESOS 00/100 M.N.**, 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 lugar de

pagó el del domicilio arrendado, tal y como lo confesó el demandado \*\*\*\*\* al momento de absolver posiciones; siendo que la parte actora ha acreditado haber requerido de pago a los demandados para que cumpliera con el pago de la pensión rentística a la que se obligaron y adeudarlas, como así lo acreditó con la testimonial que ofertara, con la confesión que vierte del demandado \*\*\*\*\* en su argumento de defensa, en el sentido de que dicho demandado se encuentra al corriente en las rentas, toda vez que dicho contrato lo celebraron con diversa persona y a quien le han consignado dichas pensiones rentísticas, lo que no acreditó dentro de la presente causa, 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 y **B)**. Que los arrendatarios adeudan las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete, por lo que a la presentación de la demanda (veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho) 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 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 la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** descrito en el inciso A) del apartado anterior, lo que deberá de hacer de inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el

término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecinueve por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del señalado ordenamiento legal.

No pasa desapercibido para esta autoridad que mediante auto de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve se tuvo al demandado \*\*\*\*\*, por entregando las llaves del departamento que se encontraba en la parte trasera de dicho inmueble; auto con el cual se le dio vista a la parte actora, sin manifestar nada al respecto.

Como consecuencia de lo anterior, **se condena los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a cubrir a la actora la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL PESOS por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete al mes de agosto de dos mil dieciocho, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de TRES MIL PESOS PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.**

**En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos C) y D) de su escrito inicial de demanda** relativos al pago proporcional de los recibos vencidos de luz eléctrica y agua potable, así como el pago de daños y perjuicio que se hayan ocasionado a la finca, **no proceden sus reclamos 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, **e)** 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 los incisos a), b) y e) 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, 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, relativa 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 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 costos, 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 4º 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".

Por último, se condena a los demandados 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 perdedora a los demandados al habersele condecorado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento de la demandada originó que la actora se viera en la necesidad de presentar demanda en su contra, prestaciones que deben cuantificarse 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 V, 223 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código

de procedimientos Civiles vigente 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 la demandada no justificó sus excepciones.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, lo que deberán hacer de inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se les otorgó mediante diligencia de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecinueve, no pasando desapercibido para esta autoridad que mediante auto de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve se tuvo al demandado \*\*\*\*\* entregando las llaves a este juzgador, del espacio que el ocupaba dentro del inmueble materia de la presente controversia.

**CUARTO.** Se condena a los demandados **JORGE HUMBERTO DE LA TORRE REYES y \*\*\*\***, a cubrir a la parte actora la cantidad de **CINCUENTA UN MIL PESOS 00/100 M.N.** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete, al mes de agosto de dos mil dieciocho, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de TRES MIL PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos **C) y D)** de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua potable y energía eléctrica, daños y perjuicios, así como el pago de daños y perjuicio que se hayan ocasionado a la finca, no se hace especial pronunciamiento por las razones y fundamentos dados 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.

**SEXTO.** Se condena a los demandados a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º 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 y cúmplase.**

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante la 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 **doce de marzo de dos mil veinte**. Conste

LSPDL\*Mirón.