

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2018 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 lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve Desahucio

fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior, se considera que las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** Se determina que el Procedimiento Especial de Desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, pues dicha parte al demandar por la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"I.- Por la desocupación del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* los cuales conforman un mismo inmueble del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, en virtud de la falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo de 2015 a enero de 2018, más las que se sigan acumulando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio; II.- Como consecuencia de lo anterior, se me restituya en el goce de la posesión del inmueble que es materia del presente juicio; III.- Se condene al demandado, al pago de la cantidad de \$178,500.00 M.N.) (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS, 00/100, MONEDA NACIONAL), en concepto de pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas, correspondientes a los meses de marzo de 2015 a enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, en términos de la Cláusula*

*Primera del contrato celebrado por el suscrito y las ahora demandadas; IV.- Se condene al demandado, al pago de los deterioros, daños y perjuicios ocasionados al inmueble materia del presente juicio; V.- Se condene a la parte demandada al pago de todos y cada uno de los adeudos por consumo de agua potable, telefonía, energía eléctrica demás servicios contratados, generados durante la ocupación del inmueble materia del presente juicio, hasta la entrega formal y material del mismo; VI.- Se condene a la parte demandada al pago de los honorarios, gastos y costos que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.”.* Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código sustantivo de la materia.

El demandado \* \*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, e impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se

observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*”.

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta de fecha cinco de abril de dos mil dieciocho y vista a fojas veinte de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectúo una vez que el Ministro Ejecutor se cercioró de ser el domicilio del demandado, por así haberselo manifestado el mismo, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, además dejándole Cedula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordeno la diligencia, se le entregaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber por el mismo medio que contaba con el termino de nueve días para contestar la demanda y recabado la firma del demandado, por lo que se dio cumplimiento lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así el demandado no dio contestación a la demanda.

**V.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas**, en observancia a tal precepto la

parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada de un testimonio notarial, la cual corre agregada de la foja cuatro a la diez de este asunto, a la que se le concede pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que corresponde a la escritura numero veintinueve mil doscientos noventa y cinco, del volumen DC, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, de la Notaria Pública número Siete de las del Estado; documental con la cual se acredita que \*\*\*\*\* es propietaria del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes y que lo adquirió por Adjudicación de bienes del juicio sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\*.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que se adjunto a la demanda y obra a fojas once a catorce de esta causa, a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que proviene de las partes y no fue objetada, aunado a que su contenido se encuentra adminiculado en el acta que se levanto de la diligencia de emplazamiento, de la cual se desprende que en efecto el demandado está ocupando el inmueble objeto del contrato de arrendamiento basal, además el haber expresado que no está pagando

rentas; documental con la cual se acredita que en fecha quince de febrero de dos mil quince, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, pactando como renta mensual la cantidad de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS pagaderos los días quince de cada mes, sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en dicho contrato.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a los recibos de consumo de agua que se adjuntaron a la demanda y al escrito de ofrecimiento de pruebas vistos a fojas veintiocho y veintinueve de esta causa, a los que no se les otorga ningún valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dichos recibos provienen de un tercero y su contenido no se encuentra adminiculado en otros elementos de prueba a que condiciona el precepto legal en cita para que tengan valor los documentos provenientes de terceros.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y la cual resulta favorable a ambas partes: a la parte actora, al acreditar con los elementos de prueba que celebros el contrato de arrendamiento a que se refiere la documental privada que corre agregada de la foja once a la catorce y estar adminiculada en la diligencia de emplazamiento; le es favorable al demandado al desprenderse de la misma que el contrato de arrendamiento lo fue respecto del inmueble

marcada con el numero \*\*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que incluye el inmueble identificado con el numero 356 de la mencionada calle.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento basal y con ello la obligación del arrendatario de cubrir las rentas estipuladas, por lo que si el actor afirma que no le han cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil quince y hasta la presentación de la demanda que lo fue el doce de febrero del año en curso y el demandado no ofreció pruebas para justificar el pago de dichas rentas surge presunción grave de que no se han cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes,

estipulándose una renta mensual de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS pagaderos los días quince de cada mes, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B).**- Queda acreditado además, que el arrendatario dejó de cubrir las rentas a que se obligó en el contrato de arrendamiento base de la acción, desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil quince y hasta la presentación de la demanda que lo fue el doce de febrero del año en curso, lo que comprende más de tres rentas vencidas, lo anterior por el alcance probatorio que se le otorgó a la documental privada relativa al contrato de arrendamiento base de la acción y la falta de pruebas por parte del demandado para justificar el pago de las mismas; y **C).**- Que el demandado al dejar de cubrir las rentas señaladas en el inciso anterior, caen en la hipótesis jurídica descrita en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al dejar de cubrir las rentas comprendidas del mes de marzo de dos mil quince y hasta la presentación de la demanda.

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 \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes y a favor de \*\*\*\*\*, lo que deberá

hacer dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con fundamento en lo previsto por los artículos 410, 562 y 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues ha concluido en demasía el término que establece el segundo de los preceptos legales invocados.

Iguamente se condena al demandado \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora las rentas adeudadas, y comprendidas desde el mes de marzo de dos mil quince 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 CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS mensuales cada una.

No procede condenar a la parte demandada al pago de los daños y perjuicios, como tampoco es adeudo por consumo de agua y demás servicios que se le reclamaron en los incisos IV y V 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. *Época: Novena Época. Registro: 162799. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Faceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: XIX.1o.A.C.58 C. Página: 234.*

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

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a lo anterior y a la circunstancia de que el demandado \*\*\*\*\* resultó perdidoso en la presente causa, se le condena a pagar a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 229, 563 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara procedente la vía Especial de Desahucio planteada por la parte actora \*\*\*\*\* y que dicha parte probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega inmediata del

inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer a favor de \*\*\*\*\* dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

**CUARTO.-** También se condena al demandado \*\*\*\*\* a cubrir al actor las rentas insolutas y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del Contrato basal, las que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

**QUINTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** No procede condenar al demandado al pago de los daños y perjuicios, consumo de agua potable y demás servicios que se le reclaman en los incisos IV y V del proemio de la demanda, dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se

emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **primero de octubre de dos mil dieciocho**. Conste.

**L´APM/Shr\***