

Aguascalientes, Aguascalientes, a siete de junio de dos mil dieciocho.-

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 ***** , 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 establecen los artículos 137 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que es Juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable y que haya sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al

fuer que la Ley les concede y designan con toda precisión al Juez a quien se someten; siendo que en el contrato base de la acción en la cláusula décima quinta, las partes se sometieron a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Aguascalientes, haciendo renuncia expresa del fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón; 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.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que la parte demandada opone la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA**, al referir que el contrato de arrendamiento base de la acción es un acto de comercio pues ha sido celebrado con una persona jurídica de derecho mercantil y que por lo tanto debe ser resuelta en la vía mercantil, independientemente de que para una de las partes sea acto de comercio y para otra no; sin embargo,

esta autoridad declara **improcedente** la excepción que nos ocupa, toda vez que si bien es cierto en el contrato base se estableció que en el mismo funge como arrendatario *****, declarando ser una sociedad anónima de capital variable y que además el inmueble arrendado sería para fines comerciales y/o para operar negociaciones para la elaboración, compraventa y comercialización al público de toda clase de productos y/o demás actividades mercantiles de acuerdo con su objeto social, en el caso, debe atenderse a lo señalado por el artículo 75 del Código de Comercio el cual contempla los actos que la Ley reputa de comercio, sin que en alguna de las fracciones del citado artículo se contemple el arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial como acto de comercio, dado que en la fracción I refiere los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, pero de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados; por su parte la fracción II del citado artículo, si bien hace mención a bienes *inmuebles*, esto se refiere únicamente a la *compra y venta* de los mismos cuando se haga con propósito de especulación comercial, razón por la cual al no contemplarse el arrendamiento que nos ocupa en alguno de los supuestos previstos por el artículo 75 del Código de Comercio, no puede considerarse como acto de comercio, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio de jurisprudencia:

**“VÍA MERCANTIL,
IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE**

INMUEBLES. Si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles.” **Época: Novena Época, Registro: 194955, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Diciembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. /J. 63/98, Página: 310.-**

De igual forma en cuanto a su argumento de que la vía especial de desahucio es para reclamar el pago de tres o más rentas vencidas según lo prevé el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y si bien el actor presenta el contrato de arrendamiento celebrado con la demandada, también es cierto que no acredita de manera fehaciente y con documento fundatorio cuáles son las pensiones rentísticas y el monto por el cual considera que son exigibles las rentas, por lo menos tres de ellas; el mismo esta autoridad lo declara **improcedente**, dado que aún cuando no exhiba documento alguno que acredite el monto de las rentas reclamadas, también puede reservarse su cuantificación para ejecución de sentencia, al establecerse las bases sobre las cuales pueden ser calculados, ello conforme al artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, asimismo tal como se verá en la presente resolución, contrario a como lo manifiesta la parte demandada, si quedó acreditada la fecha a partir de la cual empezaron a generarse

pensiones rentísticas, las que si bien no son a partir de mayo de dos mil ocho como lo sostiene la actora, sino que es a partir de marzo de dos mil nueve, según se verá más adelante y que por lo tanto a la fecha de presentación de la demanda que fue el seis de marzo de dos mil diecisiete, ya se encontraban vencidas más de tres pensiones rentísticas y por lo tanto resulta procedente la vía especial de desahucio en que promueve la parte actora.-

IV.- El actor ***** , demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: “a).- *Para que por mandamiento judicial, se ordene requerir a la negociación mercantil arrendataria, “***** a través de su representante legal, para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas insolutas que se le reclaman a partir del mes de mayo de 2008 a febrero de 2017, derivadas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en forma escrita el día 17 de enero de 2008, entre el suscrito como arrendador y la ahora demandada como arrendataria, respecto a una superficie de **** metros cuadrados ubicada en el punto denominado ***** , del Municipio de ***** , Aguascalientes, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- ***** metros y colinda con estacionamiento; AL SUR.- ***** metros y colinda con estacionamiento y carretera; AL ORIENTE.- ***** metros y quiebre de ***** metros y colinda con estación y bombeo; y AL PONIENTE.- ***** metros y linda con propiedad privada; b).- Para el caso de que la arrendataria no justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, se le prevenga para que dentro del término de noventa días, contados a partir del día siguiente en que quede legalmente notificada, proceda a desocupar el*

inmueble arrendado, apercibida de lanzamiento a su costa; c).- Para que se le condene judicialmente a la desocupación, entrega real, material y jurídica del inmueble arrendado en las buenas condiciones de uso en que lo recibió, libre de todo adeudo derivado de los servicios de energía eléctrica, agua, drenaje, gas y teléfono, pues en caso de existir adeudo por cualquiera de dichos conceptos, se le condene al pago del importe de los mismos hasta la total desocupación del inmueble materia del arrendamiento; d).- Consecuencia, para que se le condene judicialmente al pago de la cantidad de \$1'113,000.00 (UN MILLON CIENTO TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) cuyo monto es el resultado del equivalente al 1.25% sobre las ventas realizadas en el local comercial arrendado en cada uno de los meses que se encuentran insolutos, sin incluir el IVA ni los pagos realizados por los conceptos que se describen en la cláusula CUARTA del contrato, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación material del inmueble a razón del porcentaje ya descrito sobre las ventas mensuales; y e).- Para que se les condene al pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”.- **Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.-**

Da contestación a la demanda *****, en su carácter de **Apoderado Legal para Pleitos y Cobranzas de *******, personalidad que acredita con copia certificada que acompañó a su contestación de demanda y obra de la foja cuarenta a cuarenta y seis de los autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere a la escritura número ***** , libro ***** , de fecha dos de septiembre de dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario Público

número ***** de los de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, la cual consigna el poder que al primero mencionado le confiere el Consejo de Administración de la citada persona moral con facultades para otorgar poderes, que por tanto ***** está facultado para demandar a nombre de ***** , de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado ***** da contestación a la demanda interpuesta en contra de su poderante, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA.- 2.- EL PAGO DE LA RENTA SE ENCUENTRA SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA.- 3.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA AL CORRESPONDER A UN JUICIO QUE SE DEBE TRAMITAR EN LA VÍA ORDINARIA MERCANTIL.- 4.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA.-**

V.- Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por la demandada, resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que la demandada la hace valer en el sentido de que la demanda

no es clara ni precisa para determinar las bases sobre las cuales considera que es exigible a favor de la actora la cantidad de UN MILLÓN CIENTO TRECE MIL PESOS, pues no precisa de que fecha a qué fecha se consideraron insolutos los meses, ni tampoco por qué cantidad es cada uno de ellos, la base que utilizó para el cálculo del uno punto veinticinco por ciento del total de las ventas y cuáles fueron los gastos que no corresponden mensualmente a ese indicador; de lo anterior esta autoridad determina que no se presenta oscuridad alguna en la demanda que impidiera a la demandada oponer excepciones tal y como lo hizo, pues contrario a como lo manifiesta, no se le dejó en estado de indefensión con la forma en que se encuentra redactada la demanda, dado que aún cuando en la misma no se mencione la cantidad generada por ventas en cada mes y de acuerdo a lo señalado por la cláusula cuarta de contrato basal, sin embargo, sí establece la fecha a partir de la cual sostiene no se hicieron los pagos de rentas y que lo fue a partir de mayo de dos mil ocho, aunado a que en la cláusula antes citada, se establece que la renta sería la cantidad que resulte de aplicar el uno punto veinticinco por ciento de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual, sin incluir los conceptos que en la citada cláusula se establecen, por lo tanto se dan las bases necesarias para que en ejecución de sentencia pueda determinarse a cuánto ascienden las mismas, por lo que no era necesario que se justificara su monto desde el escrito inicial de demanda, todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

VI.- 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 correspondientes una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas 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:**

CONFESIONAL a cargo del Gerente o Representante Legal de la Sociedad Mercantil "*****", desahogada en audiencia de fecha once de octubre de dos mil diecisiete por conducto de su apoderado ***** , prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio acorde a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la demandada, en calidad de arrendataria, el día diecisiete de enero de dos mil ocho celebró con el actor, un contrato de arrendamiento por un tiempo determinado de veinte años, que por tal motivo recibió del actor en arrendamiento el inmueble con una superficie de CIENTO SETENTA Y NUEVE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS, situada en el punto denominado ***** , de ***** Aguascalientes, obligándose a pagar al actor por concepto de renta mensual, la cantidad equivalente al uno punto veinticinco por ciento sobre las ventas realizadas en forma mensual en el local comercial arrendado, sin

incluir el IVA ni los pagos realizados por los conceptos que se detallan en la cláusula cuarta del contrato, la que se obligó a realizar mediante transferencia electrónica a la cuenta del arrendador *****, que también se obligó a pagar los consumos de agua, energía eléctrica, drenaje, gas y teléfono, iniciando sus actividades comerciales a partir de la fecha del contrato, es decir del diecisiete de enero de dos mil ocho; que de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, reconoce que el pago de la renta empezaría a surtir efecto al momento en que la tienda alcance su venta estimada que es de QUINIENTOS MIL PESOS.-

DOCUMENTAL PÚBLICA SUPERVENIENTE consistente en copia certificada del expediente número ***** tramitado ante este Juzgado, visible de la foja ciento ochenta y uno a la doscientos veintitrés de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se demuestra que la demandada ha realizado consignación de rentas a favor del actor, desprendiéndose que las mismas las ha hecho de manera mensual sin que en cada mes de los que consigna se haya realizado venta por más de QUINIENTOS MIL PESOS, que por lo tanto está reconociendo que la condición prevista en la cláusula cuarta del contrato basal, no se tendría que actualizar de manera mensual sino por una sola ocasión al inicio del contrato hasta lograrse la venta de QUINIENTOS MIL PESOS.-

Las pruebas admitidas al demandado se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL a cargo de *****,
desahogada en audiencia del día once de octubre de dos mil diecisiete, a la cual se le concede valor probatorio pleno según lo señalado por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que al celebrar el contrato de arrendamiento con la demandada *** ***** , se obligó en todos sus términos a las cláusulas en el mismo determinados y que conforme a la cláusula cuarta del acto jurídico que se suscribió, se pactó el pago de una renta mensual, perjudicando al demandado la aclaración que hace el absolvente al contestar la sexta posición, pues refirió que no le han hecho llegar a su parte en ninguna ocasión los estados financieros o registro contables de su arrendatario para conocer claramente los montos netos mensuales de las ventas que se originan en la tienda que se ubica en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.-

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el informe de ventas que determina el detalle de ingresos que tiene el punto de venta que es materia del arrendamiento, que consta de la foja cuarenta y siete a ciento veinte de los autos, y respecto al cual la parte demandada en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** , Apoderado Legal de ***** , quien en audiencia de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, reconoció el contenido y firma del mismo,

por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado por la parte contraria en términos de Ley, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma los montos generados por ventas relativas al inmueble materia de este juicio así como las fechas en que ocurrieron las mismas.-

PRUEBA PERICIAL CONTABLE desahogada con el dictamen rendido por el Contador Público ***** , perito designado por la parte demandada y cuyo dictamen es visible de la foja ciento cuarenta y uno a ciento cuarenta y cuatro de autos; con el rendido por el Contador Público ***** , perito designado por la parte actora, cuyo dictamen es visible de la foja ciento cuarenta y seis a ciento cincuenta de autos y con el rendido por el perito tercero en discordia designado por esta autoridad Contador Público ***** , cuyo dictamen es visible de la foja doscientos veinticinco a doscientos treinta y cuatro de autos.-

Ahora bien, el perito del oferente Contador Público ***** , determinó que al haber tomado en consideración la información contenida en autos que obra de la foja cuarenta y siete a ciento veinte de autos, consistente en el informe de ventas correspondiente al periodo comprendido de noviembre de dos mil ocho a abril de dos mil diecisiete y que verificó con la contabilidad electrónica de la demandada, realizó el desglose mensual de ventas que es

visible a foja ciento cuarenta y cuatro y que en base al mismo no existe en ningún mes en el que el importe de las ventas haya sido superior a QUINIENTOS MIL PESOS, el mes que más se acercó fue diciembre de dos mil dieciséis con CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS, razón por la cual no se puede hacer la aplicación del porcentaje que corresponde a la venta y que contablemente no se asiste la razón al actor para reclamar la cantidad de UN MILLÓN CIENTO TRECE MIL PESOS como importe de pensiones rentísticas.-

Por su parte el Contador Público ***** perito designado por la parte actora concluyó que al basarse en la información que aparece en el documento impreso bajo el rubro "Informe de ventas detalle", con fechas que van del uno de enero de dos mil ocho al treinta de abril de dos mil diecisiete, no aparece documento oficial y/o auténtico que soporte la veracidad de la contabilidad de operaciones de la demandada y que aplicando la metodología denominada revisión física y cálculo simple, que de una simple operación aritmética se concluye que en ningún mes las ventas fueron superiores a QUINIENTOS MIL PESOS, pero que basado en el resultado de las ventas descritas en su anexo, contablemente el punto de venta demandado, estuvo obligado a pagar rentas a partir de marzo de dos mil nueve, al haberse alcanzado en esa primera fecha ya la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS.-

Por último el perito tercero en discordia Contador Público ***** concluyó que tomó en

consideración la información contenida en el Informe de ventas correspondiente al periodo comprendido de noviembre de dos mil ocho a abril de dos mil diecisiete así como de la validación de esos datos que fueron verificados y corroborados en su sistema de contabilidad electrónica de donde emanan dichos reportes, hace un desglose mensual de ventas que anexa a su dictamen y que de dicha información puede concluir que el importe de las ventas superó los QUINIENTOS MIL PESOS en el mes de agosto de dos mil diecisiete y que el importe de la renta al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete es de VEINTICINCO MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS y que contablemente no se desprende que dentro del periodo comprendido del mes de mayo de dos mil ocho a febrero de dos mil diecisiete el importe de las ventas haya superado los QUINIENTOS MIL PESOS.-

En virtud de lo anterior únicamente se concede valor probatorio al dictamen rendido por el perito de la parte actora en razón a que de que el mismo es acorde a la cláusula cuarta del contrato base de la acción la cual establece que la renta estipulada por el inmueble arrendado sería la cantidad que resulte de multiplicar el uno punto veinticinco por ciento **de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual,** además de que el **inicio** de las rentas sería a partir de que la tienda alcanzara su venta estimada de QUINIENTOS MIL PESOS, es decir, tomó en consideración que la venta de QUINIENTOS MIL PESOS a que se refiere dicha cláusula no se pactó como condición de manera mensual sino por

una sola ocasión iniciando desde la celebración del contrato, por lo que sus datos son acordes a lo estipulado por las partes en el contrato base de la acción.-

En lo que respecta a los dictámenes emitidos por el perito nombrado por la parte demandada y por el rendido por el perito tercero en discordia designado por esta autoridad, no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo previsto por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos afirman que en ningún mes del reporte de ventas exhibido por la parte demandada, el importe de las mismas no fueron superiores a QUINIENTOS MIL PESOS, que por tanto esta autoridad considera que buscaron beneficiar a la parte demandada, pues lo determinado por los citados peritos no es acorde a lo pactado por las partes en el documento basal, dado que como ya ha quedado establecido, la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS a que se refiere la cláusula cuarta del contrato base de la acción, únicamente sería exigible por una sola ocasión hasta juntar esa cantidad y no de manera mensual, además que en lo que respecta al perito tercero en discordia, el mismo por ventura coincide con lo manifestado por la demanda al promover diligencias de consignación de rentas, en el sentido de que fue hasta el mes de agosto de dos mil diecisiete en que el importe de las ventas superó los QUINIENTOS MIL PESOS, aunado a que pese a haber sido designado por esta autoridad como perito tercero en discordia, en su dictamen refirió ser perito en sustitución de la parte demandada, por ende al

no coincidir sus conclusiones con aquellas bases plasmadas por las partes en el contrato de arrendamiento base de la acción, se reitera que los mismos buscaron favorecer a la parte demandada y por ende no se concede valor probatorio a los dictámenes emitido por el perito de la parte demandada y por el perito tercero en discordia designado por esta autoridad.-

Por todo lo anterior y al haberse concedido valor probatorio únicamente al dictamen rendido por el perito designado por la parte actora, es que se demuestra que en el mes de marzo de dos mil nueve se acumuló la cantidad de CINIENTOS MIL PESOS pactada por las partes en el contrato base de la acción y que por lo tanto a partir de ese momento la parte demandada se encontraba obligada a pagar rentas en relación al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio.-

Las pruebas admitidas en común a ambas partes se valoran de la siguiente forma:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el Contrato original de Arrendamiento, que consta de la foja cinco a la nueve de los autos, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y la contraria no lo objetó en términos de ley, además de que ambas partes reconocen su suscripción en sus respectivos escritos, con la cual se acredita que en fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento en relación al inmueble

ubicado en ***** del Municipio de
***** Aguascalientes, con una superficie de
CIENTO SETENTA Y NUEVE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS,
con las medidas y colindancias que del mismo se
desprenden, con el carácter, términos y condiciones que
refleja dicha documental.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES entendiéndose por
esto todas y cada una de las constancias que integran la
presente causa las que son favorables al actor por las
razones y fundamentos que se dieron al valorar las
pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos
como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y
tiempo, además a foja dieciocho de autos, es visible la
diligencia de fecha seis de abril de dos mil diecisiete
en donde se requirió a la empresa demandada para que
justificara con los recibos correspondientes estar al
corriente en el pago de las rentas del inmueble que se
le dio en arrendamiento; asimismo de la foja cuarenta y
siete a ciento veinte de autos se observa el documento
anexado por la parte demandada relativo al informe de
ventas del uno de enero de dos mil ocho al treinta de
abril de dos mil diecisiete, la cual de conformidad con
lo establecido por el artículo 345 del Código de
Procedimientos Civiles vigente del Estado, el mismo
prueba plenamente en su contra, toda vez que del citado
informe se desprende la fecha en la cual fue acumulada
la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS pactada por las
partes en el contrato basal como punto de partida para
que se generaran las rentas mensuales derivadas de dicho
contrato.-

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, que beneficia únicamente 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 del demandado de cubrir la renta mensual estipulada, por lo que si la actora afirma que el demandado no le hizo pago de las mensualidades a que se obligó, correspondía al demandado acreditar sus pagos, toda vez que la carga de la prueba en cuanto al pago de las rentas a que se refiere corresponde al demandado en términos de lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que lo haya hecho, siendo aplicable a lo anterior los siguientes criterios de jurisprudencia: **“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, 392432, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 205, Jurisprudencia (Civil);** de igual forma beneficia al actor la presunción humana en el sentido de que la voluntad de las partes en la cláusula cuarta del contrato basal no fue el que de manera mensual se tuviera que alcanzar una venta estimada de QUINIENOS MIL PESOS sino que se desprende que su voluntad fue en el sentido de que desde la celebración del contrato fundatorio se tenía que alcanzar el punto de venta de QUINIENOS MIL PESOS por una sola ocasión para que de haberse acumulado dicha cantidad se empezaran a generar las rentas pactadas, pues de considerarse lo contrario se llegaría al absurdo de que no se generaran rentas aún transcurridos más de nueve

años de su celebración y estando haciendo uso del citado inmueble por el solo hecho de no haberse logrado la venta mensual de QUINIENTOS MIL PESOS, pues si una persona da en arrendamiento un inmueble lo es precisamente para recibir una contraprestación por tal circunstancia; asimismo le resulta desfavorable al demandado la presunción legal que se contempla en el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que en el juicio de desahucio presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se le prevenga para que dentro de noventa días proceda a desocuparlo, de lo cual se desprende que dicho requerimiento al no cumplirlo el arrendatario incurre en mora en el pago de las rentas señaladas como no cumplidas y no es necesario un requerimiento previo a la instauración de la demanda para hacerlo incurrir en mora; prueba a la cual se le concede pleno valor según lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VII.- 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 el demandado no demostró sus excepciones en razón a lo siguiente:

La excepción de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA** ya ha sido analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.

Las excepciones de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA** de igual forma fueron analizadas y resueltas improcedentes en el tercer considerando de esta resolución.-

En lo que toca a la excepción que opone **QUE SE DERIVA DEL HECHO DE QUE EL PAGO DE LA RENTA SE ENCUENTRA SUJETO A UNA CONDICIÓN SUSPENSIVA**, toda vez que en la cláusula cuarta del basal se estableció que el pago de la renta está condicionado a que la tienda como punto de venta alcance su venta estimada de QUINIENTOS MIL PESOS, lo cual no ha sucedido y que por lo tanto no existen ventas vencidas que se le puedan reclamar a la demandada; excepción que esta autoridad declara **improcedente** toda vez que con las pruebas que fueron aportadas a la causa se demostró que la condición pactada por las partes para que se empeñaran a generar las rentas, ya fue cumplida, ello en virtud de que la cláusula cuarta del contrato basal contempla lo siguiente: "**RENDA PORCENTUAL:** LA RENTA ESTIPULADA POR EL INMUEBLE ARRENDADO SERÁ LA CANTIDAD QUE RESULTE DE APLICAR EL **1.25% (UNO PUNTO VEINTICINCO PORCIENTO)** DE LA VENTA REALIZADA EN EL LOCAL ARRENDADO DE MANERA MENSUAL, SIN INCLUIR IVA, PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, COBRO DE MULTAS, IMPUESTOS Y DERECHOS, VENTA DE BOLETOS PARA OBRAS ASISTENCIALES, EVENTOS DEPORTIVOS Y ESPECTACULOS, POLIZAS DE SEGUROS, COBROS DE SERVICIOS DE CABLE, TARJETAS TELEFONICAS ASI COMO COBRO DE TIEMPO AIRE) EL PAGO DE LA RENTA EMPEZARA A SURTIR EFECTO AL MOMENTO DE

QUE LA TIENDA ALCANCE SU VENTA ESTIMADA QUE ES DE \$500,000 PESOS, SIN INCLUIR IVA, PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, COBRO DE MULTAS, IMPUESTOS Y DERECHOS, VENTA DE BOLETOS PARA OBRAS ASISTENCIALES, EVENTOS DEPORTIVOS Y ESPECTACULOS, POLIZAS DE SEGUROS, COBROS DE SERVICIOS DE CABLE, TARJETAS TELEFONICAS ASI COMO COBRO DE TIEMPO AIRE) EL PAGO MENSUAL SERA AL FINAL DE CADA EJERCICIO MENSUAL DE VENTAS DE LA TIENDA, CON UNA PRORROGA DE DIEZ DIAS NATURALES."

En razón a lo anterior, contrario a como lo considera la parte demandada, no fue voluntad de las partes el que de manera mensual tuviera que acumularse el estimado de venta de QUINIENTOS MIL PESOS para que se tuviera la obligación de pagar rentas, sino que fue clara dicha cláusula en establecer que la condición para que se empezaran a generar las rentas era que la tienda alcanzara su venta estimada de QUINIENTOS MIL PESOS, sin incluir IVA, pago de los servicios públicos, cobro de multas, impuestos y derechos, venta de boletos para obras asistenciales, eventos deportivos y espectáculos, pólizas de seguros, cobros de servicios de cable, tarjetas telefónicas así como cobro de tiempo aire, siendo que del propio informe de venta exhibido por la parte demandada relacionado con el dictamen pericial emitido por el perito de la parte actora, se desprende que fue en el mes de marzo de dos mil nueve cuando la tienda instalada en el inmueble arrendado alcanzó su venta estimada de QUINIENTOS MIL PESOS, razón por la cual ya podían generarse las rentas pactadas por las partes y que fue aquella que resultara de aplicar el uno

punto veinticinco por ciento de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual, sin incluir los conceptos que en la citada cláusula se mencionan, por lo tanto al haberse cumplido con la condición pactada por las partes para que se generaran las rentas, empezaron a correr las mismas desde marzo de dos mil nueve y de ello es claro que a la presentación de demanda que fue el día seis de marzo de dos mil diecisiete, ya habían transcurrido en exceso más de tres pensiones rentísticas incumplidas por la parte demandada, de ahí que se consideró procedente la vía especial de desahucio en que promueve el actor tal como se refirió en el considerando tercero de esta resolución -

En cuanto a su argumento de que el pago de la pensión rentística conforme al contrato está sujeto a que se presente la factura respectiva, sea revisada por el área contable y después pagada, según lo previsto en la cláusula quinta del contrato base de la acción, también resulta **improcedente** pues si bien es cierto en cuanto a la forma de pago se estableció que el arrendatario al obtener el recibo correspondiente de parte del arrendador en las oficinas de ***** , pagará la renta mediante transferencia electrónica, sin embargo, no puede ser aplicable dicha condición al asunto que ahora nos ocupa, atendiendo al artículo 1678 del Código Civil del Estado, pues no se debe dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos y si en el caso la renta que se pagaría sería calculada a razón del uno punto veinticinco por ciento de la venta realizada

en el local arrendado de manera mensual, es claro que el actor no contaba con los elementos necesarios para poder determinar a cuánto equivaldría cada renta mensual, pues es claro que las ventas de la demandada serían variables y es la demandada quien cuenta con aquellos documentos y/o sistemas contables para comprobar los ingresos y conceptos generados por cada mes, sin que de autos se desprenda que la parte demandada pusiera a disposición del actor tales elementos para que tuviera conocimiento de la cantidad generada por renta y poder realizar el recibo correspondiente, teniendo la carga de la prueba para tal efecto la parte demandada de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no haber demostrado lo anterior no se puede exigir del actor que entregara el recibo a la parte demandada, aún menos si esta última no ha realizado el pago de la renta convenida, dado que la obligación de expedición de los recibos en comento, se da para el arrendador una vez que le sean cubiertas las rentas de conformidad con lo que establecen los artículos 1959 y 1960 del Código Civil vigente del Estado.-

Asimismo del escrito de contestación de demanda se desprende que opone excepción en el sentido de que al no haberse fijado lugar de pago para las rentas y no haber requerimiento previo a la demanda, no ha incurrido en mora en el pago de las rentas generadas; excepción que esta autoridad declara **improcedente** toda vez que si bien es cierto en el contrato basal, específicamente en la cláusula quinta, no se estableció

lugar de pago de las pensiones rentísticas, dado que se señaló que se pagaría la renta mediante transferencia electrónica en una institución de crédito, dejándose en blanco el espacio correspondiente a la clave a la que se haría la transferencia y la institución de crédito a la que pertenece y que en un inicio debería atenderse a lo previsto por el artículo 1953 del Código Civil del Estado, el cual señala que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley por lo que la parte actora en términos de dicho artículo tendría que requerir al demandado por el pago de las rentas; pese a lo anterior el citado artículo no es aplicable al caso que nos ocupa, puesto que nos encontramos en un procedimiento especial de desahucio que contempla reglas particulares para el mismo y en el caso el artículo 500 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: *"Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de noventa días proceda a desocuparla, apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere."*, por lo que atendiéndose al citado numeral al momento de la diligencia que refiere,

es que se hace el requerimiento al arrendatario en relación a las rentas adeudadas, puesto que una vez hecho el requerimiento, el arrendatario debe justificar con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, por lo que si una vez requerido y no cumple con las mismas, incurre en mora, por lo tanto no es requisito exigible el que ante la ausencia de domicilio para el cumplimiento de la obligación de pago, previamente a la interposición de la demanda se requiriera a la demandada por su pago para hacerlo incurrir en mora, consecuentemente la falta de requerimiento en el sentido que lo refiere la demandada no surte efecto alguno para la procedencia de la acción intentada en este juicio, siendo aplicable a lo antes expuesto el siguiente criterio jurisprudencial:

“DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. LA CONSTITUCIÓN EN MORA SE ACTUALIZA CON EL REQUERIMIENTO DE PAGO QUE SE HAGA EN EL EMPLAZAMIENTO, AUN CUANDO NO SE HAYA SEÑALADO DOMICILIO PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). En tratándose de los contratos de arrendamiento en los que no se estipuló lugar para el pago de la renta, se surte la regla general de que el requerimiento para la constitución en mora debe ser previo al ejercicio de la acción que se intente, como por ejemplo, la de rescisión; sin embargo, tal regla es inaplicable en el caso en que se deduce la acción de desahucio, en tanto que el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas", de lo que se sigue que la constitución de la mora es

concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aun cuando no se haya señalado domicilio para el pago.”.-

Época: Novena Época, Registro: 181976, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: XVII 1o.C.T.34 C, Página: 1548.-

En cambio, la parte actora ha acreditado 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 arrendador y ***** en calidad de arrendatario, por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal de una superficie perteneciente al ***** del Municipio de ***** superficie correspondiente a CIENTO SETENTA NUEVE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: **** metros cuadrados, colindado con *****; AL SUR: **** metros colindado con *****; AL ORIENTE: **** metros y quiebre de ***** metros colindando con estacionamiento y área de bombas; y, AL PONIENTE: en ***** metros colindado con propiedad privada, y el arrendatario a pagar por ello una renta por uno punto veinticinco por ciento de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual, sin incluir IVA, pago de los servicios públicos, cobro de multas, impuestos y derechos, venta de boletos para obras asistenciales, eventos deportivos y espectáculos, pólizas de seguros, cobros de servicios de cable,

tarjetas telefónicas así como cobro de tiempo aire, las que se empezarían a generar al momento de que la tienda alcanzara su venta estimada de QUINIENTOS MIL PESOS sin incluir los conceptos a que se refiere la cláusula cuarta del contrato basal, el cual tendría una vigencia de veinte años contados a partir del diecisiete de enero de dos mil ocho al treinta y uno de enero de dos mil veintiocho, 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 si bien la parte actora no demostró que fuera en mayo de dos mil ocho cuando la demandada alcanzó su venta estimada por QUINIENTOS MIL PESOS, pues solo quedó acreditado que fue hasta marzo de dos mil nueve que alcanzó ese punto, sin que la demandada justificara su pago, es por lo que se probó que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de marzo de dos mil nueve, por tanto, a la fecha de presentación de demanda ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas y las subsiguientes, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el demandado 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 ***** 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 seis de abril de dos mil diecisiete, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del señalado ordenamiento legal.-

Como consecuencia de lo anterior, **se condena a la demandada *******, a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de marzo de dos mil nueve hasta que se haga la entrega del inmueble, a razón del uno punto veinticinco por ciento de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual sin incluir los conceptos mencionados en la cláusula cuarta del contrato basal, *concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-*

En cuanto a las solicitudes que hace la parte actora en el inciso a) y b) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, relativas al requerimiento a la parte demandada para justificar estar al corriente del pago de las pensiones rentísticas y en caso de que no lo hiciera se le previniera para que en el término de noventa días desocupara el inmueble arrendado, se ha hecho lo anterior en diligencia del día seis de abril del año en curso, pues es un procedimiento previo al dictado de la sentencia.-

Por otra parte en cuanto a lo reclamado **en parte del inciso c) del capítulo de prestaciones del**

escrito inicial de demanda, relativa a que el inmueble se entregue libre de todo adeudo derivado de los servicios de energía eléctrica, agua, drenaje, gas y teléfono, **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 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 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**, por lo cual, **al condenarse a la parte demandada a la entrega del inmueble a que ha**

SIDO condenada, no se hizo pronunciación especial por cuanto a los servicios que del mismo reclama la actora, 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, 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, Pág. 2342, Tesis Aislada (Civil).**-

Por último, **se condena a la demandada al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de su contraria,** atendiendo a que 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 la demandada al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas y resultar improcedentes las excepciones que opuso, concepto que será regulado 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 el demandado no acreditó sus excepciones.-

TERCERO.- 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.-

CUARTO.- Se condena a ***** a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble materia del contrato de arrendamiento base de la acción, lo que deberá de hacerle inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha seis de abril de dos mil diecisiete.-

QUINTO.- Se condena a la demandada ***** a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de marzo de dos mil nueve hasta que se haga la entrega del inmueble, a razón del uno punto veinticinco por ciento de la venta realizada en el local arrendado de manera mensual sin incluir los conceptos mencionados en la cláusula cuarta del contrato basal, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- En cuanto a las solicitudes que hace la parte actora en el inciso a) y b) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, relativas al requerimiento a la parte demandada para justificar estar al corriente del pago de las pensiones rentísticas y en caso de que no lo hiciera se le previniera para que

en el término de noventa días desocupara el inmueble arrendado, se ha hecho lo anterior en diligencia del día seis de abril del año en curso.-

SÉPTIMO.- En cuanto a lo reclamado en parte del inciso c) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, relativa a que el inmueble se entregue libre de todo adeudo derivado de los servicios de energía eléctrica, agua, drenaje, gas y teléfono, 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, 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, por lo cual, al condenarse a la parte demandada a la entrega del inmueble a que ha sido condenada, no se hizo pronunciamiento especial por cuanto a los servicios que del mismo reclama la actora.-

OCTAVO.- Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de su contraía, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

NOVENO.- Con fundamento en los artículos 1º, 70, fracción XXXV, 73, 116 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

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

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha ocho de junio de dos mil dieciocho.- Conste.-

L´ECGH/dspa*