

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de julio de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2017 que en la vía Civil Especial de **DESAHUCIO** promueve \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

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

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas 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: ***"A).- Se me tenga demandado JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO al C.C. \*\*\*\*\*, POR FALTA DE PAGO DE RENTAS, ESPECIFICAMENTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRE CON EL DEMANDADO*** respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*, el cual acredito con el contrato de arrendamiento mismo que se exhibe en el presente escrito inicial de demanda; ***B).- Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se condene a la arrendatario, a entregarme la casa habitación mencionada en el inciso anterior real y materialmente desocupada en el estado que la recibió;*** ***C).- Para que por sentencia firme se condene a la arrendataria, a entregarme la casa habitación antes mencionado real y material, libre de adeudos por concepto de los servicios de agua potable, energía eléctrica, y cualquier otro servicio que haya***

contratado la arrendataria; **D).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se condene a la arrendataria, a pagarme la cantidad de **\$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, monto que corresponde al adeudo de las rentas correspondientes a los meses **MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO DEL AÑO 2017, MÁS LAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA ENTREGA FISICA Y MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE A RAZÓN DE LA CANTIDAD LIQUIDA DE \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, la cual corresponde a la clausula primera del contrato de arrendamiento, mismo que se exhibe en el escrito inicial de demanda; **E).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se condene a la arrendatario, a pagar todas y cada una de las rentas que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio hasta que corresponda a la fecha en que me sea entregada real y material la casa habitación en mención, a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, más los intereses legales por concepto demora en el pago de rentas adeudadas hasta esta fecha y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del bien inmueble arrendado, de acuerdo a la clausula segunda del contrato de arrendamiento, mismos que se exhibe en el presente escrito inicial de demanda; **F).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se declare rescindido el **contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de fecha primero de junio del año dos mil dieciséis, mismo que se exhibe en el escrito inicial de demanda como constancia \*\*\*\*\***; **G).**- Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior se condene al arrendatario, a pagarme los **gastos y costas que se originen con motivo 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 jurisprudencia: **"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 dos de febrero del año en curso y vista a fojas once 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 efectuó una vez que el Ministro Ejecutor se cercioró de ser el domicilio del demandado, por así habérselo 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

ordenó 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 término de nueve días para contestar la demanda y recabando la firma del demandado, por lo que se dio cumplimiento a 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 **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo del demandado \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha trece de los corrientes fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que celebró un contrato de arrendamiento en fecha primero de junio de dos mil dieciséis, en calidad de arrendatario con la actora \*\*\*\*\*, ésta última como arrendadora, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, inmueble que sería destinado como casa habitación y por el cual se pagaría una renta mensual de DOS MIL PESOS, mismos

que serían pagados por adelantado en el mismo domicilio objeto del Contrato, además que la vigencia del Contrato de Arrendamiento en cuestión sería por tres meses a partir de la fecha de suscripción, el cual terminaría el día primero de septiembre de dos mil dieciséis, por lo que a partir de la fecha de celebración del Contrato y al día de hoy tiene la posesión del inmueble, el cual recibió libre de todo adeudo por concepto de consumo de energía eléctrica y agua potable, y que adeuda las rentas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil diecisiete, y aquellas que se han generado a la fecha; Confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario de acuerdo a lo que disponen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y de ahí el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que se adjunto a la demanda y obra a fojas seis de esta causa, respecto a la cual la actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado, la cual le resulto favorable dado que en audiencia de fecha trece de los corrientes se tuvo al demandado por reconociendo el contenido y la firma de la documental en análisis, ante esto y de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se le otorga pleno valor;

documental con la cual se acredita que en fecha primero de junio de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto al inmueble a que se refiere la presente causa, pactando como renta mensual la cantidad de DOS MIL PESOS pagaderos por adelantado, sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en dicho contrato.

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 la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

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 mayo de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciséis de agosto del mencionado año 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 \*\*\*\*\*, estipulándose una renta mensual la cantidad de DOS MIL PESOS pagaderos por adelantado, 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 mayo de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciseis de agosto del mencionado año, lo que comprende más de tres rentas vencidas, lo anterior por el alcance probatorio que se le otorgó a la prueba confesional que le fue admitida a la parte actora 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 mayo de dos mil diecisiete 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 \*\*\*\*\*, a favor de la arrendadora \*\*\*\*\* con fundamento en lo previsto por el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues ha concluido en demasía el término que establece el artículo 562 del señalado ordenamiento legal.

Igualmente se condena al demandado \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora las rentas adeudadas, y comprendidas desde el mes de mayo de dos mil diecisiete y demás que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del contrato base de la acción, con sustento en lo establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente en el Estado, pues es obligación del arrendatario cubrir las rentas hasta la desocupación y entrega del inmueble, las cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de DOS MIL PESOS mensuales cada una.

No pasa desapercibido que la parte actora pide se declare la Rescisión de Contrato celebrado entre las partes, lo que no procede en esta Vía Especial de Desahucio, en la que al acreditarse la hipótesis prevista por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, únicamente procede el lanzamiento del arrendatario del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento, la condena al pago de las rentas y a los gastos y costas del juicio según se desprende de lo que establecen los artículos 562 al 567 del señalado Ordenamiento Legal, por lo que no procede hacer pronunciamiento alguno sobre la rescisión a que se refiere la parte actora en el inciso f) del proemio del escrito inicial de demanda.

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 reformada, 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 \*\*\*\*\*, lo que deberá hacer a favor de \*\*\*\*\*

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

**SEPTIMO.-** 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 dieciocho de julio de dos mil dieciocho. Conste.

*L'APM/Shr\**