

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de octubre 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 por 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).- La desocupación y entrega de la finca arrendada que es la casa ubicada en el Lote *****, de la Manzana número *****, en la Calle de ***** exteriorizando con el número *****, del Fraccionamiento *****, de esta ciudad, el cual es materia del contrato verbal base de la acción y que se perfeccionará por medio de la información testimonial y demás pruebas que ofrezco, con todas sus acciones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo;** **B).- El pago de cada una de las mensualidades por la cantidad de \$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), que se generaron del mes de agosto de dos mil dieciséis hasta la fecha, mensualidades que debieron pagarse por adelantado, y que dan un total hasta esta fecha de \$57,600.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL**

SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.); **C).**- El pago de los daños y perjuicios que se hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado; **D).**- El pago de las mensualidades rentísticas que se vayan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo; **E).**- El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas; **F).**- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua y fuerza o luz eléctrica consumidos por el inquilino, con la Comisión Federal de Electricidad y la empresa concesionaria PROACTIVA; **G).**- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.” 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 vigente en la Entidad.

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 seis de julio del año en curso y vista a fojas setenta y uno 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 ordeno la diligencia, se le entregaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el termino 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 **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a la copia fotostática certificada que adjunto a su demanda y obra de la foja ocho a la trece de este asunto, que por referirse al testimonio de la escritura pública número *****, del tomo *****, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil catorce, de la Notaria Pública número Treinta de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la actora ***** adquirió mediante contrato de compraventa el inmueble ubicado en el lote ***** de la manzana *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a las copias certificadas que acompaño a su demanda y agregadas a los autos de la foja catorce a la cincuenta de este asunto, que por referirse a actuaciones del expediente *****/2017 del Juzgado Primero de lo Civil de esta Ciudad Capital, se le concede pleno valor en observancia a lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual queda demostrado, que la parte actora promovió medios preparatorios a juicio a fin de acreditar el origen de la posesión que detenta *****, respecto del inmueble ubicado

en Calle ***** numero *****, edificado sobre el lote ***** de la manzana número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, sin que se lograra la comparecencia del demandado en dicha causa; además que dentro de dicha causa exhibió la documental publica relativa al testimonio de la escritura pública numero *****, del volumen *****, de fecha tres de abril de dos mil diecisiete, de la Notaria Pública número Treinta y dos de las del Estado, de la cual se desprende fe de hechos notarial y además que al constituirse la fedataria en el inmueble ubicado en Calle ***** numero *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad, en la fecha arriba indicada, dio fe de que en el mencionado inmueble existe un portón blanco y en el mismo unas letras en color rojo que dice TRANSMISIÓN AUTOMATICA DIRECCIONES HIDRAULICAS TRANS ESTANDAR y también que la fedataria se pudo percatar que en el interior del inmueble se encuentran tres vehículos, una camioneta marca Ford color blanco, otra camioneta marca chevrolet color negra y un automóvil color blanco, que por su estado se aprecia que tienen bastante tiempo en el loca, tomando fotografías que agrega a la fe de hechos.

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en el informe rendido por la Fiscalía de Investigación de los Delitos y que rindió la Licenciada ***** en ausencia temporal del Vice fiscal de la Fiscalía General del Estado y visto a fojas ochenta y dos a ochenta y siete de esta causa; prueba con la cual se acredita que ***** presento ante la agencia del Ministerio Público número cuatro de la Fiscalía General del Estado, formal querrella en contra de

***** por la Comisión de hechos que a su juicio constituye delito de abuso de confianza y daño en las cosas, sin que se pueda establecer la fecha en que se presentó la misma.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y *****, prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; probanza con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** como arrendadora y ***** en calidad de arrendatario respecto del inmueble ubicado en Calle ***** numero ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, habiéndose estipulado una renta mensual de tres mil seiscientos pesos y de la cual únicamente se pagaron tres meses de renta.

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 agosto de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el ocho de noviembre de dos mil diecisiete, y el demandado no ofreció pruebas para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, 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 ***** numero ***** y edificado en el lote ***** de la manzana ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose una renta mensual por la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS, 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 obligo en el contrato de arrendamiento base de la acción, desde la correspondiente al mes de agosto de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el ocho de noviembre de diecisiete, lo que comprende más de tres rentas vencidas, lo anterior con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les otorgó 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 agosto de dos mil dieciséis 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 ***** la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Calle ***** numero quinientos cincuenta y uno y edificado en el lote dos de la manzana seis del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, a favor de la arrendadora ***** y lo que deberá hacer dentro del término de tres días que son los que faltan del término a que se refiere el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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

No procede condenar a la parte demandada al pago de los daños y perjuicios, como tampoco a los intereses y adeudos por concepto de servicios de agua y luz que se le reclaman en los incisos c), e) y f) del proemio del escrito inicial de demanda, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 563, 564, 565 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 acreedora 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 555, 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 Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: XIX.10.A.C.58 C. Página: 2342.

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.*

In 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 ***** numero quinientos cincuenta y uno y edificado en el lote ***** de la manzana ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer a favor de ***** dentro del término de

tres 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, intereses y adeudos por concepto de agua y energía eléctrica que se le reclaman, dejando expedito el derecho de la parte actora para que los exija en la vía y forma correspondientes.

SEPTIMO.- 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 refirieran 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 Secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA,** que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIO

JUEZ

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

L'APM/Shr*