

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de junio de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2016 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 de

contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve demanda de 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 promueve demanda de Desahucio para la entrega del inmueble dado en arrendamiento y 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 demanda es presentada por ***** y manifiesta que lo hace en su calidad de Albacea de la sucesión a bienes de *****, para acreditar el carácter con que se ostenta acompaña a su demanda las documentales que obran de la foja seis a la diez de esta causa y que por referirse a un atestado del Registro Civil y copia certificada de actuaciones del expediente *****/2016 del Juzgado Tercero de lo Familiar de esta Ciudad Capital, tienen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentales con las cuales se acredita que en fecha cuatro de diciembre de dos mil doce falleció en esta Ciudad de Aguascalientes ***** quien a esa fecha contaba con una edad de sesenta y tres años, además que se denunció la sucesión testamentaria a bienes de la misma y que se radico bajo el expediente *****/2016 del Juzgado Tercero de lo Familiar de esta Ciudad Capital, en cuyo asunto por audiencia de fecha trece de octubre de dos mil dieciséis se declara la validez del testamento otorgado por la autora de la sucesión y se tiene como Albacea de la misma a ***** a quien se le tiene por discernido el cargo en virtud de su aceptación y protesta que hace del mismo. Dado lo anterior, se tiene que ***** está legitimada procesalmente para representar a la sucesión en la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 587 fracción III del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“A) La desocupación y entrega de la posesión del inmueble ubicado en *****; B) Por el pago del importe correspondiente a las rentas generadas por concepto del arrendamiento otorgado de dicho inmueble desde el mes de noviembre de 2013 más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, con sus correspondientes actualizaciones, inmueble que debe ser entregado al corriente en el pago de todos y cada uno de los servicios con que cuenta conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento, hasta la entrega real y material del inmueble objeto de la presente controversia; C) Por el pago de los*

intereses moratorios legales correspondientes; D) Por el pago o la comprobación de pago de los servicios de luz y agua generados con motivo del alquiler del bien inmueble; E) Por el pago como sanción del equivalente a tres meses de renta, por el incumplimiento realizado por la parte demandada a lo convenido en el contrato motivo de la presente acción; F) Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del juicio que se sigue para obtener las prestaciones reclamadas". 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 ***** da contestación a la demanda y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.-** La de Imposibilidad de cumplir con la obligación; **3.-** La de falta de vencimiento en la obligación; y **4.-** Las demás que se desprendan de su contestación de demanda.

La demandada ***** 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 emplazarla, 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. *Consumible 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 el acta que obra a fojas veinticinco de esta causa, por la que se requiere a los demandados para justificar estar al corriente en el pago de las rentas, se les previene para que en el término de noventa días procedan a desocupar el inmueble objeto de esta causa y se les apercibe con lanzamiento de no cumplir con lo anterior, además de dicha actuación se desprende que se emplazo de manera personal y directa a **** y se le entregó Cedula de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordeno la Diligencia, se le dejaron copias simples de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, se le hizo saber que contaba con el términos de nueve días para dar contestación a la demanda y se recabo firma de dicha demandada en el acta que de dicha Diligencia se levanto, de donde se desprende que

la Diligencia de emplazamiento se encuentra ajustada a lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto la demandada ***** 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 esto las partes exponen en su demanda y contestación una serie de hechos como constitutivos de la acción y excepciones planteadas, para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

De la parte actora la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha veintiséis de febrero del año en curso 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 por cuanto a los hechos controvertidos, el haber estado de acuerdo en el Contrato basal, que la falta de pago oportuno daría derecho a solicitar la desocupación del bien inmueble objeto de dicho Contrato, haber estipulado que al termino del arrendamiento entregaría el bien inmueble, que adeuda el pago de la renta mensual desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil trece, ya que ha omitido el pago de las

mismas y además que tiene adeudos por concepto de los servicios de luz y agua; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

De la actora la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada **, quien en audiencia de fecha veintiséis de febrero del año en curso fue declarado confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto por cuanto a los hechos controvertidos, el haber contenido en el Contrato basal que la duración del mismo sería de un año, que su calidad de fiadora adeuda las rentas mensuales desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil trece, ya que se ha omitido el pago de las mismas y además que el inmueble objeto del Contrato tiene adeudos por los Servicios de luz y agua; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso

no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

De ambas partes la **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de arrendamiento que obra a fojas once y doce de esta causa, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO Y FIRMA** a cargo de los demandados *****, a quienes en audiencia de fecha veintiséis de febrero del presente año se les tuvo por reconociendo el contenido y firma del Contrato anunciado, por lo que en razón a la prueba que nos ocupa se le otorga pleno valor con fundamento en lo previsto por los artículos 275, 342 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha cinco de octubre de dos mil ocho las partes de este juicio celebraron contrato de Arrendamiento, de una parte la autora de la sucesión demandante a **** en calidad de arrendadora, de otra parte ***** con el carácter de arrendatario y ***** en calidad de fiadora, respecto de la Casa ubicada en la *****, estipulándose la cantidad de seis mil pesos por concepto de renta mensual y como plazo del Contrato el de un año e iniciando el cinco de octubre de dos mil ocho, además que a la celebración del mismo el arrendatario entregó la cantidad de seis mil pesos en depósito.

De la parte actora la **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al escrito de fecha diecisiete de mayo de dos mil trece y visto a fojas catorce de esta causa, respecto a la

cual la oferente en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, a quien en audiencia de fecha veintiséis de febrero del año en curso se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de la documental indicada y en merito de esto a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documental con la cual se acredita que en fecha diecisiete de mayo de dos mil trece la accionante requirió al demandado ***** para que se regularizara por cuanto al pago de las rentas adeudadas y que a esa fecha eran en número de cuatro.

De la parte actora la **DOCUMENTAL PRIVADA EN VÍA DE INFORME**, relativa al informe rendido por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S.A. DE C.V. y visto a fojas noventa y dos de esta causa, a la cual se le otorga pleno valor en observancia a lo que dispone el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se encuentra adminiculado en las confesionales a cargo de los demandados y a quienes se tuvo por confesos de aquellas posiciones que previamente se calificaron de legales, dentro de la cual quedo comprendido el reconocimiento de su parte de que el inmueble objeto del Contrato basal reporta adeudo por concepto de Servicio del agua; prueba con la cual se acredita que para el cuatro de octubre de dos mil diecisiete el inmueble ubicado en *****, cuenta con un adeudo de treinta y cuatro periodos que dan

un total de doce mil novecientos veintiséis pesos con treinta y un centavos.

De la parte actora la **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al recibo de adeudo por concepto de agua y visto a fojas quince de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido se demuestra con las pruebas confesionales a cargo de los demandados y con el informe rendido por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S.A. DE C.V.; prueba con la cual se acredita que para el catorce de octubre de dos mil dieciséis el inmueble ubicado en *****, tenía un adeudo por servicio de agua de nueve mil ciento cuarenta y tres pesos.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, prueba que después de analizar las declaraciones de los testigos y por cuanto a los hechos controvertidos, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues en cuanto a los hechos controvertidos y que consiste en acreditar si se requirió a los demandados por el pago de las rentas, difieren dichos testigos, pues la primera de ellos al dar respuesta a la novena pregunta, manifiesta que su mama *****, su tío ***** y la testigo fueron a notificarles a los demandados, el fallecimiento de su abuelita ***** y que ellos quedaron en depositar la renta a la cuenta de su mama, en cambio el segundo de los testigos al dar respuesta

a la pregunta decima primera, señala que a la muerte de la arrendadora *****, fueron él y su hermana ***** para hablar con los demandados y decirles que había fallecido y que su hermana ***** era la albacea y se iba a encargar del cobro de las rentas, que eso fue en enero de dos mil trece, luego entonces difieren por cuanto a las personas que fueron a notificar a los demandados del fallecimiento de *****.

De los demandados las **DOCUMENTALES PUBLICAS** relativas al atestado del acta de defunción de ***** y vista a fojas dieciseis, así como la copia fotostática certificada que se acompaó a la demanda y obra de la foja siete a la nueve de esta causa, pruebas que ya fueron valoradas por razón de que también las ofreció la parte actora y que de acuerdo al alcance probatorio que se les concedió, resultado favorable para la parte actora.

De ambas partes la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que desde luego le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a las prueba antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio espacio y tiempo.

También le es favorable a la parte actora la **CONFESIONAL EXPRESA** que vierte el demandado ***** en su contestación de demanda al aceptar como cierto lo expresado por la actora en los puntos del uno al cuatro de hechos de su demanda y aceptar con esto como cierto que celebro el

Contrato de arrendamiento base de la acción, respecto del inmueble ubicado en *****, habiéndose obligado a pagar una renta mensual de seis mil pesos y como duración del contrato el de un año, además el haberse estipulado que por la falta de pago oportuno de una renta se podría solicitar la desocupación del inmueble y se entregaría el mismo; elementos de prueba a los cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que señalan los artículos 338 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la actora acredita la existencia del Contrato arrendamiento basal y con esto la obligación de la parte demandada de cubrir las rentas estipuladas y si la accionante señala que no han cubierto las comprendidas del mes de febrero de dos mil trece y hasta la presentación de su demanda que lo fue el veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis, corresponde a la parte demandada la carga de la prueba sobre el pago de las rentas comprendidas en dicho período, de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no aportar pruebas por cuanto al cumplimiento de tal obligación, surge presunción grave de que no las han cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código del Código antes invocado. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“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. No. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

Se afirma que a la parte demandada también le fueron admitidas como pruebas la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ****, así como la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la Albacea de la sucesión demandante, las que no se desahogaron por causas imputables a la parte oferente, según se desprende de las actas de audiencias de fechas veintiséis de febrero y veintinueve de mayo del año en curso.

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 los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y la parte demandada justifica en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y fundamentos legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado **** pues corresponden a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de Falta de Acción y de Derecho, Imposibilidad de cumplir con la obligación y Falta de vencimiento de la misma, las cuales se desestiman en virtud

de lo que dispone el artículo 566 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer de manera imperativa, que el juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que contemplan los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente del Estado, sin que en el caso las excepciones anunciadas encuadren dentro de lo que disponen dichas normas sustantivas, pues contemplan los supuestos de que se impida el uso total o parcial del inmueble objeto del arrendamiento y que en tal caso no se pagará renta o bien se reducirá parcialmente la misma.

Además, resulta irrelevante el argumento de que operó la tácita reconducción por cuanto al contrato base de la acción y se transformó a contrato por tiempo indeterminado, dado que la acción es la de desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato, si el arrendatario no justifica el pago de las rentas que se le reclaman o no paga las mismas antes de que sea lanzado, de acuerdo a lo que disponen los artículos 561 a 564 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; por otra parte, la circunstancia de que no se señalara domicilio para el pago de las rentas, no trasciende por cuanto a la acción que se ha hecho valer, pues el procedimiento especial de desahucio inicia con un requerimiento para que se justifique el pago de las rentas reclamadas o bien se cubran las mismas, por lo que en atención a esto se ha considerado que en el procedimiento de desahucio, el requerimiento señalado y la falta de

cumplimiento al mismo genera la mora en el pago de las rentas, como así se desprende del siguiente criterio: **“ARRENDAMIENTO. DESAHUCIO. SI NO SE HA SEÑALADO DOMICILIO DE PAGO EL DEMANDADO SE CONSTITUYE EN MORA AL EMPLAZARLO O REQUERIRLO.** Atendiendo a la especial naturaleza y finalidad del juicio de desahucio, el emplazamiento y requerimiento de pago al demandado de las rentas adeudadas tiene por objeto que éste justifique estar al corriente en el pago de las mismas. Ahora bien, en caso de no cubrirse el adeudo reclamado en el momento de la diligencia, el demandado se constituye en mora aun cuando en el contrato de arrendamiento base de la acción no se hubiere designado domicilio del arrendador para pagar las rentas en el tiempo y forma pactados. *Época: Octava Época. Registro: 230984. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo I, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1988. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 110.”*

Por otra parte, se estima que la arrendadora ***** falleció el cuatro de diciembre de dos mil doce y según quedó acreditado en la causa, los demandados adeudan rentas a partir de la correspondiente al mes de febrero de dos mil trece, lo que conlleva a establecer que los demandados después del fallecimiento de la arrendadora cubrieron las rentas de diciembre de dos mil doce y enero de dos mil trece, que por tanto dicho fallecimiento no fue impedimento para cumplir con su obligación sobre el pago de las rentas hasta el mes señalado en ultimo orden, unido a que en la diligencia de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, la actora ***** les acreditó a los demandados ser la Albacea de la sucesión testamentaria a bienes de *****

En cambio, con los elementos de prueba la parte

actora acredita los hechos de su demanda y con ellos 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 *****, hoy autora de la sucesión demandante, en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** como arrendatario y ***** con el carácter de fiadora, por el cual la arrendadora concedió al arrendatario el uso y goce temporal del inmueble ubicado en la calle *****, estipulándose como renta la cantidad de Seis mil pesos mensuales, 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.-** Que la fiadora ***** únicamente se obligó a garantizar las obligaciones que derivan del contrato, mas no hasta que se hiciera real y material del inmueble objeto del mismo, por lo que su obligación culminó hasta que terminó el plazo estipulado en el contrato base, es decir, al cuatro de octubre de dos mil nueve, en razón de que el contrato se celebró el cinco de octubre de dos mil ocho y fue por un año, lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado; y **C).**-Que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas que se han erogado desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil trece y hasta la presentación de la demanda que fue el trece de noviembre de dos mil dieciséis, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo

561 del Código de Procedimientos Civiles vigente, toda vez que el arrendatario 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 supraindicado, por lo que se condena a ***** a la desocupación y entrega inmediata del inmueble descrito en el inciso A) del apartado anterior, toda vez que a la fecha ya transcurrió en demasía el termino de los noventa días a que se refiere el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Igualmente se condena al demandado ***** a cubrir a ***** como albacea de la sucesión a bienes de *****, las rentas insolutas y comprendidas desde el mes de febrero de dos mil trece a la fecha y demás que se sigan generando hasta la fecha en que se haga entrega real y material del inmueble objeto del contrato basal, las que se regularan en ejecución de sentencia, tomando en cuenta que son a razón de seis mil pesos mensuales cada una, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2670 del Código Civil vigente en el Estado; se absuelve a *****, del pago de esta prestación dado que únicamente se obligó en el contrato basal hasta que concluyó el plazo estipulado en el mismo, de conformidad

con lo que dispone el artículo 2358 del Código antes invocado.

No procede condenar a la parte demandada al pago de intereses, pago de adeudos de agua y luz, como tampoco la sanción que se le reclaman en los incisos c), d) y e) del preámbulo del escrito inicial de demanda, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 563, 564, 566 y 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en esta vía únicamente puede reclamarse la desocupación y entrega del inmueble, pago de rentas y gastos y costas del juicio, tan es así 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 conceptos anunciados al inicio de este apartado, 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).** Cuyo texto se transcribió en apartado anterior.

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA

CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.- *Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época 2002329, Tribunales Colegiados de Circuito Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2 Pag. 1431 Tesis Aislada (Civil), Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2.*

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que dispone 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 esto y además a que el demandado ***** resultan perdidoso, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio los que se regularán en ejecución de sentencia. No procede condenar a la parte actora al pago de esta prestación por cuanto a la demandada *****, dado que esta no dio contestación a la demanda y por ende no generó gasto alguno.

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 justificó sus excepciones y la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor de ***** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, el inmueble ubicado en calle *****, lo que deberá

realizar de inmediato toda vez que ya ha transcurrido en demasía el término de los noventa días que establece la ley.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** a cubrir a la actora las rentas que les reclama, las que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada ***** de las prestaciones que se le reclaman.

SEXTO.- Se condena al demandado ***** a cubrir a la actora los gastos y costas del juicio, absolviéndose a esta de cubrir dicha prestación a la demandada *****.

SÉPTIMO.- No procede en esta vía especial de desahucio el reclamo de Intereses, pago de los adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica, como tampoco la sanción se indican en los incisos c) d) y e) del proemio del escrito inicial de demanda, quedando expedito el derecho de la parte actora para exigir su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente en causa diversa.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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 Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

SHINJI
HAYASHI
KEN
OFUJITA

APM/Shr*