



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a ocho de agosto de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\* que en la vía Civil Especial de \*\* 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 el Licenciado \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su calidad de Aprobado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\* , para acreditar el carácter con que se ostenta acompaña a su demanda la copia certificada que obra de la foja diez a la doce de esta causa, que por referirse al testimonio de la escritura pública numero \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, de la Notaria Publica numero \*\*\*\*\* de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita el carácter con que se ostenta el accionante, pues la misma consigna el Poder General para Pleitos y Contranzas que otorga \*\*\*\*\* en favor del Licenciado \*\*\*\*\*, lo que legitima este procedimiento obrar a nombre de su poderdante de acuerdo a lo que establecen los artículos 2423, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a) La desocupación y entrega a mi poderdante, del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, departamento \*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, libre de cualquier adeudo derivado de la prestación de los servicios públicos de energía eléctrica y/o telefonía proporcionados a dicha finca, hasta el momento del lanzamiento; b) El pago de \$26,450 (VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS) por concepto de pensiones rentísticas adeudadas a la fecha, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble materia del juicio, a razón de \$3,450.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS) mensuales, cada una; c) El pago de los intereses moratorios calculados a razón del 37% anual respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas, a partir de que individualmente se hicieron exigibles y hasta su total liquidación; d) Los gastos y costas del 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 \*\*\*\*\*, da contestación a la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

demanda instaurada en su contra 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 Personalidad por cuanto al apoderado de la actora; y **2.-** La de Reducción de la pensión rentística, por incumplimiento del arrendador.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 que obra a fojas diecisiete de esta causa, de la cual se desprende que el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde vive el demandado indicado, una vez que el notificador se cercioró de ello por así habérselo manifestado \*\*\*\*\* quien manifestó ser suegra de \*\*\*\*\* y por cuyo conducto se procedió a emplazar a éste mediante cédula de notificación, en la que se insertó de manera integra el mandamiento de autoridad que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, por el mismo medio se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando firma de la persona con la que se atendió la diligencia, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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, y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente el actor quien lo 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 diecinueve de julio 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, al haberse constituido como fiador de \*\*\*\*\*, al celebrar el contrato fundatorio de la acción y respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, departamento \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes; 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.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de arrendamiento exhibido con el escrito inicial de demanda, el cual corre agregado a los autos de la foja cinco a nueve de esta causa, y respecto a la cual el oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, a quien en audiencia de fecha



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

diecinueve de julio del año en curso se le tuvo por reconociendo el contenido de la documental que nos ocupa y como suya la firma que lo calza, por lo que si aunado a esto se considera que el demandado \*\*\*\*\* en su contestación, confiesa como cierto el punto primero de hechos de la demanda y además acompaña al referido escrito otro contrato que es idéntico al fundatorio de la acción, a la prueba que nos ocupa se le concede pleno valor en observancia de lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; medio de convicción con el cual se acredita que en fecha primero de julio de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, el Licenciado \*\*\*\*\* como arrendador, el demandado \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario y \*\*\*\*\* como fiador, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* , departamento \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\* de esta ciudad capital, estipulándose como temporalidad del mismo el de doce meses que iniciaría el primero de julio de dos mil diecisiete y concluiría el treinta de junio de dos mil dieciocho, pactándose como renta la cantidad de dos mil trescientos pesos mensuales que incluyen el pago del agua, a cubrir por adelantado, en el domicilio del arrendador ubicado en la Avenida \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* , local \*\*\*\* del \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad capital, además que \*\*\*\*\* en dicho contrato se constituyo como fiador y por lo cual se obligo en forma solidaria y mancomunada a las obligaciones de su fiado que deriva de dicho acto jurídico, lo que continuaría



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

durante todo el tiempo que el arrendatario ocupe la finca por sí o a través de terceras personas renunciando a los beneficios de orden y excusión, sujetando dicho contrato también a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** relativas al recibo de consumo de agua número \*\*\*\*\* expedido por \*\*\*\*\* fe fecha trece de febrero de dos mil diecinueve y Carta de No Adeudo expedida por la persona moral antes indicada el primero de febrero del año en curso y respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la sociedad mercantil ya mencionada y que en audiencia de fecha diecinueve del año en curso desahogo \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\* la cual una vez que tuvo a la vista los documentos antes indicados y que corren agregados a folios cincuenta y nueve y sesenta de esta causa, manifestó que no ratifica el contenido de lo que se le presente por las razones que expone en dicha audiencia y cuya acta corre agregada en autos del expediente en que se actúa; dado lo anterior, a las documentales privadas anunciada al inicio de este apartado no se les otorga ningún valor en observancia a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala que para concederles valor a los documentos privados otorgados por terceros, que la verdad de su contenido se demuestre con otras pruebas, condición que no se dio en el caso en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

análisis dado que no se aportaron otras pruebas para probar el contenido de aquellas.

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 de espacio y tiempo.

También le es favorable a la parte actora la **CONFESIONAL EXPRESA** queierte el demandado \*\*\*\*\* en su contestación de demanda, al aceptar como cierto lo expresado por la actora en los puntos del primero, segundo, tercero y quinto 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 calle \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\*, departamento \*\*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad capital, como también el cubrir una renta mensual por adelantado durante la vigencia inicial del arrendamiento por la cantidad de dos mil trescientos pesos que incluía el costo del servicio de agua potable y pactando como vigencia del contrato el de doce meses comprendidos del primero de julio de dos mil diecisiete al treinta de junio de dos mil dieciocho; 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que el actor acredita la existencia del Contrato arrendamiento basal y con esto la obligación de la parte demandada de cubrir las rentas estipuladas y si la parte accionante señala que no han cubierto las comprendidas del mes de junio de dos mil dieciocho y hasta la presentación de su demanda que lo fue el nueve de enero del año en curso, 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; además también se da la presunción humana de que al ser el objeto del contrato el departamento número \*\*\*\* del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\*, de esta ciudad capital, es porque el mismo forma parte de un conjunto de departamentos y lo que justifica que se incluya el costo del servicio del agua en el monto de la renta porque sería difícil establecer cuál es el consumo de dicho liquido que genera cada departamento y ante esto la presunción de que si se ha proporcionado por parte de la actora el servicio del agua, mayormente si se tiene en cuenta que el arrendatario no precisa a partir de cuándo se dejo de proporcionar el servicio del agua y mucho menos como logró resolver la necesidad del mismo. Presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. 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).*”.

Otros elementos de prueba a considerar por parte del demandado \*\*, lo constituyen los que acompañó a su contestación de demanda, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”.

Siendo los siguientes:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al contrato de arrendamiento que obra a fojas treinta a treinta y cuatro, el cual ya fue considerado al valorar la documental de igual naturaleza que le fue admitida a la actora; las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en diez recibos de pago y diez pagares que obran de la foja treinta y cinco a cuarenta y ocho de esta causa, los mismos se desestiman de acuerdo a lo que disponen los artículos 234 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar la última de estas normas que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de las disposiciones que las regulan, hipótesis que cobra aplicación al caso pues tanto los pagares como los recibos se refieren a rentas ajenas a la controversia, dado que la parte actora señala que únicamente se le adeudan rentas a partir del mes de junio del dos mil dieciocho y las documentales señaladas se refieren al pago de rentas anteriores a la fecha indicada y por ende no corresponden a hechos controvertidos y no deben considerarse de acuerdo a lo que indica el artículo 234 del código antes indicado. Y en relación al recibo de consumo de agua que obra a fojas veintinueve de esta causa, además de provenir de un tercero y no acreditarse su contenido de acuerdo a lo que exige el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se advierte que se refiere a un adeudo de consumo de agua sobre un inmueble distinto al que es objeto del contrato basal.

**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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

y el demandado \*\*\*\*\* no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y fundamentos legales:

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

La de **Falta de Personalidad** que ya fue analizada y resulta mediante interlocutoria de fecha siete de junio del año en curso, por la cual se declaro improcedente la misma; y en cuanto a la excepción relativa a la **Reducción del importe de las rentas pactadas en el contrato basal**, fundada en el argumento de que el arrendador ha incumplido con su obligación al impedir a su parte el uso del inmueble para el destino contratado y que es de casa habitación, ya que no ha pagado el agua no obstante de que el mismo quedaba incluido en el monto de la renta y de acuerdo a lo que establecen los artículos 2283, 2292, 2302, 2303 y 2404 del Código Civil vigente del Estado. Excepción señalada, que resulta infundada en observancia a lo siguiente: ciertamente, los preceptos sustantivos que invoca la parte demandada, imponen al arrendador la obligación de garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato y que si no lo hace da derecho al arrendatario de pedir la reducción parcial de la renta; mas en relación a esto e



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

considera que previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que el demandado debe probar los hechos en que sustenta sus excepciones y atendiendo a esto correspondía al demandado probar que el inmueble objeto del contrato carece del servicio vital de agua potable, no obstante esto no apporto prueba alguna para demostrar lo anterior, y si bien exhibió un recibo de adeudo por consumo de agua, esto fue en relación a un inmueble distinto del que es objeto del contrato basal; por otra parte, la circunstancia de que el inmueble objeto del contrato sea el departamento número \*\*\*\*\*, del edificio marcado con el numero \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* de esta ciudad, refleja que dicho departamento forma parte de un conjunto de departamentos y que en razón de esto, el departamento objeto del contrato no cuenta con toma de agua individualizada y razón por la cual el consumo de agua se distribuye entre todos los departamentos, lo que justifica que el precio por ello se cubra por todas las personas que los habitan y de ahí que se incorpore a la renta, siendo así la parte demandada pudo aportar prueba testimonial para demostrar que no cuenta con el servicio de agua o bien ofrecer prueba de inspección para que esta autoridad pudiera verificar lo anterior, y al no hacerlo, arroja presunción humana de que si cuenta con el servicio de agua potable, mayormente si el demandado no expresa como ha resuelto el problema de la falta del liquido vital, de donde deriva lo improcedente de la excepción mencionada.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En cuanto al argumento de defensa que vierte el demandado \*\*\*\*\*, de que es improcedente el incremento a las rentas, ya que ello solo sería dable para el caso de que el arrendador hubiese expresado su voluntad de que el arrendatario no ocupase el inmueble al termino forzoso del arrendamiento, argumento que resulta fundado en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1730 del Código Civil vigente del Estado, los cuales señalan que desde el perfeccionamiento de los contratos mediante el consentimiento de quienes los celebran, cada uno de ellos se obliga en la manera y términos que aparezca que quiera obligarse y además que si los términos del mismo son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, lo cual aplica al caso al observar que en la cláusula vigésima segunda del contrato basal, las partes estipularon de manera clara, *que para el caso de que el arrendatario continuare ocupando la finca contra la voluntad del arrendador, el monto de la renta se incrementaría en un cincuenta por ciento durante el siguiente año que transcurriera*, de lo anterior se desprende que el incremento sobre la renta se condicionó a que el arrendatario continuara ocupando el inmueble objeto del contrato basal contra la voluntad del arrendador y para esto el probar haberle hecho saber al arrendatario, que no era voluntad del arrendador el continuar dándole en arrendamiento el inmueble objeto de la acción, sin que la parte actora estuviera en posibilidad de probar esto pues no expresa en su demanda hecho alguno en tal sentido, por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

lo que se determina fundado el argumento de defensa en análisis y derivado de esto, concluir que no le asiste derecho a la parte actora para exigir un incremento del cincuenta por ciento sobre la rentas que se han generado a partir del primero de julio de dos mil dieciocho, con sustento a las normas sustantivas supra citadas.

Por su parte, el actor ha probado 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 \*\*\*\*\* como arrendador, \*\*\*\*\* en calidad de arrendatario y \*\*\*\*\* como fiador, por el cual el arrendador concedió al arrendatario el uso o goce temporal del departamento número cuatro del edificio ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad capital, estipulándose como renta la cantidad de dos mil trescientos pesos mensuales que incluía el pago por el servicio del agua, a cubrir por adelantado en el domicilio del arrendador, 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 165 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B.** - Que el fiador \*\*\*\*\* se obligó en forma solidaria y mancomunada a garantizar las obligaciones que derivan del contrato, hasta que el arrendatario desocupara el inmueble, lo anterior de acuerdo a lo estipulado en la cláusula decima octava del contrato basal y en apego a lo previsto



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

por los artículos 1677, 1715, 1858 y 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 junio de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que fue el \*\*\*\*\*, 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 supra indicado, por lo que se condena a \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble descrito en el inciso A) del apartado anterior, de conformidad con lo que establece el artículo 2313 del Código Civil vigente del Estado, al establecer como obligación del arrendatario el devolver la cosa objeto del contrato.

También se condena solidariamente a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\*, las rentas insolutas y comprendidas desde el primero de junio de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta que se haga entrega real y material del inmueble objeto del contrato basal, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de dos mil trescientos pesos cada una, con fundamento en lo que disponen los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

artículos 1677, 1715, 2300 y 2670 del Código Civil vigente en el Estado.

No procede condenar a la parte demandada al pago de intereses que se le reclaman en el inciso c) del proemio del escrito inicial de demanda, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 563, 564, 566 y 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en esta vía únicamente puede reclamarse la desocupación y entrega del inmueble, 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 el concepto arunciado al inicio de este apartado. Cobra aplicación al caso el siguiente criterio: **JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VIA 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 (12a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época 2002/29, 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 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 los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* resultan perdidosos, se les condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor de \*\*\*\*\*, el departamento número \*\*\*\* del \*\*\*\* ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad capital.

**CUARTO.-** También se condena solidariamente a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* 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 condena a los demandados a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio.

**SEXTO.-** No procede en esta vía especial de desahucio el reclamo de Intereses que se reclaman en el inciso C) del proemio del escrito inicial de demanda, quedando expedito el derecho de la parte actora para exigir



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente en causa diversa.

**SÉPTIMO.-** 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 comparará 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Licenciado **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**, que autoriza. Doy

Fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve. Conste.

L' APM/fegp\*

COPIA ORIGINAL