

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta de mayo de dos mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número *******/******* que en la vía de Juicio Civil Especial (**DESAHUCIO**) promueve *********, en contra de ********* a 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 estos 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 establece 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, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de desahucio fundada en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción a que pertenece este juzgado dándose así el supuesto de la norma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta

autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que el procedimiento especial de desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, toda vez que dicha parte al demandar la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

IV. El actor *********, demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a ********* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a).- Por la desocupación y entrega del inmueble arrendado, ubicado en la calle *****, número *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, por la falta de pago, de 12 pensiones rentísticas; b).- Por el pago de la cantidad de \$15,200.00 (Quince Mil Doscientos Pesos 00/100 M.N.), por concepto de las pensiones rentísticas, correspondientes del mes de noviembre del año 2011 hasta el mes de junio del año 2013, a razón de \$800.00 (Ochocientos Pesos 00/100 M.N.) mensuales cada una, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble; c).- Por el pago de la cantidad de \$38,702.00 (Treinta y Ocho Mil Setecientos Dos Pesos 00/100 M.N.), por concepto de agua potable; d).- Por el pago al corriente de energía eléctrica que se haya devengado hasta la fecha de la entrega del inmueble arrendado; e).- Por la entrega del inmueble en las condiciones en que lo recibieron; y f).- Por el pago de las costas y gastos que se eroguen con motivo de la presente tramitación del presente juicio.”* Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.

La demandada ********* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a

est. se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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, le 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, 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."

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia, pues se refieren a actuaciones judiciales y desprenderse de las mismas, que el demandado fue debidamente emplazado, ya que se le buscó en el domicilio señalado por la parte actora como de la demandada, el cual es además objeto del contrato materia del juicio, cerciorándose el notificador de ser el domicilio de la demandada por así manifestarlo esta

última, quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dando cumplimiento a la interlocutoria de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciocho, así como a los autos de fecha nueve de julio de dos mil trece y veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, a los que dio lectura, haciéndole traslado con copias de la demanda y de los documentos anexos a la misma que consisten en el testimonio notarial del contrato de arrendamiento y demás anexos en dieciséis fojas útiles, escrito en el cual se autoriza a las abogadas en una foja útil y escrito en el cual solicita llevar a cabo dicha diligencia, entregando en un total de dieciocho fojas útiles, entregando los proveídos indicados en ocho fojas útiles, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, de lo cual se desprende que el emplazamiento fue hecho de conformidad con los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda, por lo que se procede únicamente al estudio de la acción ejercitada.

Como no dio contestación a la demanda entablada 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 jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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, le 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.” **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo III Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**

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 y desprenderse de las mismas, que la demandada fue debidamente emplazada, ya que se le buscó en el domicilio señalado por la parte actora como el de la demandada, el cual es además objeto del contrato materia del juicio, cerciorándose el notificador de ser el domicilio de la demandada por así manifestarlo la propia demandada, a quien procedió a emplazar, dándole lectura al auto de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, y corriéndole traslado con copias de la demanda, del documento base de la acción, cédula de notificación que contiene la orden judicial y copia del acta levantada, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, de lo cual se desprende que el emplazamiento fue hecho de conformidad con los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda, por lo que se procede únicamente al estudio de la acción ejercitada. Sin pasar inadvertido para esta autoridad que en dicha diligencia la demandada aclara su nombre a *****, al así haberlo manifestado ante el Ministro Ejecutor a quien se encomendó realizar la diligencia.

V. El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **"La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a tal precepto, la parte actora expone en su escrito correspondiente 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, valorándose en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues como se advierte de la diligencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, la parte oferente se desistió de la misma en su perjuicio, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ********* y *********, la que se desahogó en diligencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, **el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, de ahí que no se les conceda valor alguno a sus declaraciones, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del**

Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. I/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieran sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

La **DOCUMENTAL PÚBLICA EN VIA DE INFORME**, a cargo de **VEOLIA AGUA GUASCALIENTES MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la que se desahogó con el informe rendido por ***** quien se ostenta en su carácter de Supervisor Padrón de Usuarios de dicha persona moral, de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, que obra a foja ochenta y siete de los autos, documental a la que no se le concede valor probatorio alguno, en términos de lo que establecen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a un documento emitido por tercero ajeno a este juicio, cuyo contenido no se encuentra demostrado o adminiculado con diverso medio de convicción.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA EN VIA DE INFORME**, a cargo de la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**, que se desahogó con el informe rendido por ***** quien se ostenta como Responsable de la Jefatura del Departamento Comercial de Zona Aguascalientes, así

com apoderado legal de CFE Suministrador de Servicios Básicos, de fecha ocho de mayo de dos mil nueve, mediante oficio alfanumérico SSB-AGS*08-0364-2019, que obra a foja ochenta y seis de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la que se acredita que a la fecha en que se rinde dicho informe y respecto al inmueble materia del presente asunto, existe un adeudo por consumo de energía eléctrica por la cantidad de ciento sesenta y tres pesos, que corresponde al mes de abril de dos mil diecinueve.

Aunado a lo anterior, si bien la parte actora no ofertó como medios de convicción los documentos que anexó a su escrito inicial de demanda, lo anterior no es óbice para que por vía de prueba se estimen los mismos, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial, emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con número de tesis 691, publicado en el Apéndice de 1988, parte II, materia civil, página mil ciento cincuenta y cinco de la Quinta Época, que a la letra establece:

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.*

Siendo los siguientes documentos:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el recibo de suministro de agua potable, que obra a foja tres de los autos,

documental a la cual no se le concede valor probatorio alguno, en términos de lo que establecen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por tercero ajeno al juicio, cuyo contenido no se encuentra administrado con diverso medio de convicción.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la fe de hechos realizada por la Notaria Pública Número **** de las del Estado, que hizo constar en la escritura pública número treinta y dos mil trescientos trece, volumen DLXXII, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil doce, la cual obra de la foja cuatro a la diecisiete de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la que se acredita que en la fecha indicada y a solicitud del actor ****, quien bajo protesta de decir verdad, informó a dicho fedatario que es propietario del bien inmueble ubicado en la calle **** número ****, del Infonavit **** de esta Ciudad, el cual renta a **** desde hace aproximadamente quince años, pidiéndole diera fe de hechos, por lo que se trasladó a dicho domicilio a las dieciséis horas, acompañada del licenciado **** a dicho domicilio en el que tocaron y salió una persona del sexo femenino, de aproximadamente cuarenta y ocho años a quien le preguntaron por la señora **** a lo que manifestó que era ella y habiéndole solicitado la fedataria pública su identificación, se la mostró y posteriormente el licenciado **** le preguntó a la señora si conoce a ****, a lo que contestó que sí, que es el propietario de esa casa, cuestionándole igualmente dicho profesionista quién le rentaba la casa a lo que manifestó que el señor **** desde hace aproximadamente dieciséis años, manifestando

tra cuestionamiento que paga ochocientos mensuales de renta, habiéndole comentado a la señora ***** que el señor ***** le indicó que tenía muchos años sin pagarle la renta a lo que manifestó aquélla que no era cierto, que si acaso le debía de un año a la fecha, preguntando de nueva cuenta el abogado señalado sobre el adeudo de agua por la cantidad de treinta mil pesos, a lo que manifiesta la hoy demandada que ya no era esa cantidad, que había ido a arreglar a CAPAMA y que ya nada más son ocho mil pesos, comentándole a la hoy demandada el profesionista citado, que representaba al señor ***** y que el motivo de su visita era con la intención de que pagará las rentas vencidas y adeudadas de dicho inmueble; es decir, con dicha documental se acredita primeramente que la demandada ante fedatario público manifestó que existe un contrato de arrendamiento con el actor desde hace dieciséis años y que la renta es a razón de ochocientos pesos, que tiene un adeudo de un año y que fue igualmente requerida para el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó.

VI. En términos al alcance probatorio que se le ha concedido a los elementos de convicción aportados a la presente causa, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción la cual no fue desvirtuada, pues la parte actora acreditó de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre ***** como arrendador y ***** en calidad de arrendataria, por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, del Infonavit ***** de esta Ciudad y la arrendataria a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de OCHOCIENTOS PESOS,

el que es por tiempo indeterminado, siguiendo ocupando dicho inmueble luego del vencimiento del contrato, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia del Estado. No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato no se estableció lugar de pago, sin embargo, ante esto y con fundamento en lo que establece el artículo 2298 del Código Civil vigente del Estado, se tiene que a falta de convenio será cubierta en el lugar arrendado, aunado a que se encuentra acreditado en autos que el actor requirió a dicha demandada para el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, como así se advierte de la fe de hechos que consagra la escritura pública número treinta y dos mil trescientos trece, volumen DLXXII de fecha dieciséis de noviembre de dos mil doce en la que se le requirió por el pago de dichas pensiones rentísticas, más aún que el juicio de desahucio el emplazamiento hace las veces de requerimiento según lo previsto por los artículos 226 fracción IV y 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues este último numeral dispone que el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario, de ahí que la demandada incurrió en mora en el pago de las rentas pactadas; y **B).** Que la arrendataria adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de noviembre de dos mil once, por lo que a la presentación de la demanda (tres de julio de dos mil trece) ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas y las subsecuentes, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la demandada dejó de cubrir más de tres mensualidades.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo antes invocado, por lo que **se condena a **** y/o ***** a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** descrito en el inciso A) del apartado anterior, lo que deberá de hacer de inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del señalado ordenamiento legal.

Como consecuencia de lo anterior, **se condena a la demandada ***** y/o *******, a cubrir al actor la cantidad de **QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de noviembre de dos mil once al mes de junio de dos mil trece, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de OCHOCIENTOS PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos C) y D) de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua potable y energía eléctrica **no procede su reclamo bajo la vía especial de desahucio** ya que mediante esta vía solo puede reclamarse lo siguiente: **a)** la desocupación y entrega del inmueble; **b)** pago de rentas; y, **c)** pago de gastos y costas del juicio, pues el Capítulo IV del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece que únicamente se pueden oponer las

excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente del Estado, mas aún que de justificarse que se realizó el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, o bien, haberse liquidado en la diligencia respectiva, al contestar la demanda, antes del término fijado para el lanzamiento. Después de éste, el juez dará por concluido el procedimiento y de aceptarse que proceda el pago de distintas prestaciones a las indicadas en los incisos a), b), e) y f) invocados en líneas anteriores, estaría contraviniendo al derecho previsto en los artículos invocados en primer orden en este párrafo pues no se podría dar por concluido el procedimiento si se hiciera el pago de las pensiones rentísticas y aún quedara pendiente de pago diversos conceptos a los ya mencionados, **por lo que queda expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo**, teniendo apoyo lo anterior en lo dispuesto en los siguientes criterios, el **primero** de ellos emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, febrero de dos mil once, relativo a la tesis número XIX.1o.A.C.58 C, de la materia civil, página dos mil trescientos cuarenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 162799; así como el **segundo** de ellos relativo al emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con Residencia en Guadalajara, Jalisco, al dictar la tesis III.4o.(III Región) 3 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de dos mil doce, tomo dos, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y uno, de la Décima Época,

con número de registro 2002329; las cuales a la letra establecen:

"JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se roñestece 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.”.

“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.”.

Por último, se condena a la demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, pues el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad establece que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso y en el presente caso se considera perdidosa a la demandada al habersele

condenado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento de la demandada originó que la actora se viera en la necesidad de presentar demanda en su contra, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 123 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer el presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial de desahucio planteada por la parte actora y que dicha parte probó su acción y la demandada no dio contestación a la demanda.

TERCERO. Se condena a **** y/o ***** a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, lo que deberá de hacer de inmediato, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho.

CUARTO. Se condena a la demandada ***** y/o *****, a cubrir a la parte actora la cantidad de QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de noviembre de dos mil once al mes de junio de dos mil trece, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de OCHOCIENTOS PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

QUINTO. En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos C) y D) de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua potable

y energía eléctrica no se hace especial pronunciamiento por las razones y fundamentos dados en el último considerando de esta resolución, quedando expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo.

SEXO. Se condena a la demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXV, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 41, 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.

OCTAVO. **Notifíquese personalmente** y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos Licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve**. Conste
L' SPDL/Miriam**