

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticinco de junio 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 ***** la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma 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 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 del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.-

IV. La actora ***** demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A).- Para que por sentencia firme se condene al demandado a la desocupación y entrega en forma material del inmueble ubicado en la Calle *****, número *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado;***

B).- Por el pago de la cantidad de \$82,500.00 (OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pensiones retributivas vencidas a la fecha y que consisten en los meses de MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE del año 2017, de los meses ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO del año en curso, así como las subsecuentes que sigan venciendo hasta la entrega del inmueble materia del presente juicio; **C).**- Para que se condene al demandado a la entrega del inmueble libre de todo adeudo de luz eléctrica y agua potable; **D).**- Para que por sentencia firme se le obligue al pago de gastos, costas y honorarios que se originen con la tramitación del presente juicio.”.- Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.-

El demandado ***** dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- SINE ACTIONE AGIS.- 2.- NULIDAD DE EMPLAZAMIENTO.- 3.- De su escrito de contestación de demanda, se desprende que opone la excepción de PAGO.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles 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, las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como

funcionarios de su acción y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, **ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el atestado de matrimonio celebrado entre ***** y ***** expedido por Registro Civil de *****, visible en foja seis de los autos; a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha veintitrés de agosto de mil novecientos ochenta, los antes indicados contrajeron matrimonio civil, bajo el régimen de *sociedad conyugal*.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de propiedad de fecha die de enero de dos mil dieciocho, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, visible a fojas ocho y nueve de los autos; la cual tiene pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del Fraccionamiento *****, se encuentra inscrito en el registro correspondiente a nombre de ***** y *****, con porcentaje de propiedad de cincuenta por ciento para cada uno de ellos.-

CONFESIONAL, a cargo de *****, desahogada en audiencia del día nueve de abril de dos mil

diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo establecido en el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que pagaba la renta del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, mediante depósito en efectivo a cuenta bancaria y que conoce a la actora.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de *****, el cual fue rendido y agregado de la foja setenta y uno a la ciento noventa y siete de autos, al cual se le concede valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se acredita que la cuenta número *****, se encuentra a nombre de la hoy actora sin que le beneficie para demostrar que en la misma se realizaban los pagos de las rentas mediante depósito en efectivo como lo señaló la parte demandada en la confesional a su cargo, pues si bien en el periodo que la actora sostiene sí se realizaba el pago de las pensiones, aparecen depósitos por la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (la cual también se fijó como renta) sin embargo, no se sostuvo en forma alguna que haya sido precisamente en ese número de cuenta donde se hacía el pago de las pensiones rentísticas.-

OTROS ELEMENTOS DE PRUEBA, consistente en tres videograbaciones que obran en un dispositivo de

almacenamiento de información digital (USB) anexo por el promovente a su plan probatorio en sobre cerrado, respecto de la cual la parte actora a efecto de perfeccionarla, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO**, a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha nueve de abril del presente año, el cual reconoció ser la persona que aparece en las tres videograbaciones que se le mostraron, al ser el que viste de negro y reconociendo a la otra persona como el Licenciado *********, además respecto a los mismos se realizó la **INSPECCIÓN OCULAR**, en donde se observó al demandado dialogando con el abogado de la parte actora Licenciado *********, donde el demandado manifestó que desde hace nueve meses que no se paga la renta del inmueble que es visible en el video, sin tener la certeza de que corresponda al que es objeto de la litis, además manifestó "Hay que ser honestos y reconocer quien lleva aquí la batuta que es ella, la viuda" además de que platicó con la señora posterior al fallecimiento de su esposo y platicaron de cómo estaba la situación (sin mencionarse cuál situación); pese a lo anterior esta autoridad no le concede valor probatorio a las pruebas que nos ocupan, toda vez que lo que se pretende con las mismas es tener al demandado realizando confesión de su parte respecto del adeudo de pensiones rentísticas, sin embargo, para que pueda perjudicarse tales manifestaciones, la confesión debió realizarse dentro del juicio, es

decidir ante una autoridad y con las reglas que la regular.

Las pruebas admitidas al demandado se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL, a cargo de *****, desahogada en audiencia del día nueve de abril de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se acredita que el titular del contrato de arrendamiento base de la acción en carácter de arrendador es *****; sin embargo, dicha confesión no le beneficia al oferente, toda vez que como se verá más adelante, aún cuando se haya celebrado el contrato de arrendamiento con una persona distinta a la hoy actora, esta última tiene el carácter de copropietaria del inmueble arrendado, lo que la legitima para poder hacer su reclamo.

Ambas partes ofrecieron en común:

DOCUMENTAL, consistente en la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha quince de julio de dos mil trece, celebrado entre ***** en su calidad de arrendador y ***** en su carácter de arrendatario, visible a fojas doce y trece de los autos, al que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 342 y 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en virtud de que la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, reconoce su

celebración así como al ofrecer la citada prueba la hace suya, con la cual se acredita que el día quince de julio de dos mil trece, se celebró contrato de arrendamiento entre ***** como arrendador y ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, pactándose como renta mensual la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS a realizarse el día primero de cada mes a partir del uno de agosto de dos mil trece, en el domicilio ubicado en Avenida ***** número *****, Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con vigencia de doce meses y además que la parte demandada realizó un depósito por la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS, así como las demás cláusulas con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del acta de defunción correspondiente a ***** , expedido por Registro Civil de ***** , visible a foja siete de los autos, a la que se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con lo que se acredita que ***** , falleció el día veintitrés de julio de dos mil diecisiete (fecha posterior a aquella en que la actora sostiene que su contraria dejó de pagar las pensiones rentísticas -marzo de dos mil diecisiete-).-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que resulta favorable a la accionante dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, asimismo, en diligencia de fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, el demandado manifestó no tener los recibos correspondientes para justificar estar al corriente en el pago de rentas, por lo cual reconoce la existencia del contrato de arrendamiento respecto al inmueble materia de este juicio.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a la actora, sobre todo la legal que se desprende del artículo 15 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que el copropietario puede deducir las acciones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial; por lo tanto de dicha presunción se desprende que cualquiera de los copropietarios se encuentra legitimado para ejercitar acción en relación a contrato de arrendamiento celebrado por su copropietario; asimismo beneficia a la actora la presunción humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento basal celebrado por escrito y que posterior a su vencimiento el demandado siguió

ocupándolo sin que se demostrara que las condiciones del mismo hayan sido modificadas y con ello la obligación del demandado de cubrir la renta mensual estipulada, por lo que si la actora afirma que el demandado le ha cubierto rentas desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecisiete, correspondía al demandado acreditar sus pagos, toda vez que la carga de la prueba en cuanto al pago de las rentas a que se refiere corresponde al demandado en términos de lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que lo haya hecho, obrando aplicación al caso 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, 392432, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 205, Jurisprudencia (Civil);* prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, de la cual el actor se desistió a su desahogo, según se desprende de lo actuado en audiencia del día nueve de abril del presente año.-

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 los hechos constitutivos

de su acción y el demandado no acreditó sus excepciones, en razón a lo siguiente:

El demandado opuso como excepción la de NULIDAD DE EMPLAZAMIENTO, la que sustenta en la circunstancia de que, según la descripción del Notificador, la media filiación que detalla en el acta de emplazamiento, no corresponde a la del demandado; sin embargo, dicha excepción resulta **improcedente**, en virtud de que el demandado no aportó prueba alguna para justificar que el emplazamiento se llevó a cabo con una persona distinta a él, además de que de haberse connotado algún vicio en el emplazamiento, los mismos quedaron compurgados en virtud de que el demandado dio contestación a la demanda entablada en su contra refiriéndose a todos y cada uno de los puntos en que fue formulada, incluso oponiendo excepciones de su parte, de lo que se desprende que no se le dejó en estado de indefensión, lo que hace improcedente la excepción que nos ocupa, siendo aplicable además el siguiente criterio de jurisprudencia: **“EMPLAZAMIENTO. VICIOS DEL. EN CASO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** Si los quejosos contestaron en tiempo la demanda, los vicios de que pudiera haber adolecido el emplazamiento quedaron compurgados, puesto que al cumplir con su principal cometido dicha diligencia, que fue el de hacer saber a la parte reo la existencia de un juicio en su contra, no se dejó al quejoso en estado de indefensión. *Tesis: 550, Apéndice de 1995, Octava Época, 392677, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IV, Parte TCC, Pág. 395, Jurisprudencia (Civil).*”-

De igual forma opone la excepción que denomina SINE ACTIONE AGIS, sustentada en que *****, carece de derecho y acción para reclamar el cumplimiento de obligaciones constituidas con una persona diferente a la misma, ya que no justifica ser su apoderada y/o representante legal y la presumible existencia del vínculo de matrimonio y/o copropiedad del inmueble, lo que le genera derecho alguno para la reclamación que se detalla en el escrito de demanda; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, atendiéndose a que de los argumentos en la que se funda, se desprende que el demandado niega que la actora tenga legitimación para demandarlo, pues además en su contestación sostiene que fue con el esposo de la actora con quien celebró el contrato de arrendamiento y no con aquella. Ahora bien, toda vez que la legitimación en la causa es un presupuesto procesal que esta autoridad debe analizar de oficio lo que necesariamente debe realizarse al dictarse sentencia definitiva pues atañe a la cuestión litigiosa, más aún que la parte demandada la opone como excepción, es por lo que esta autoridad procede a su análisis, atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de

quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncia la sentencia definitiva.”.- *Tesis: VI.3o.C. J/67, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 169271, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVII, Julio de 2008, Pág. 1600, Jurisprudencia (Civil).*-

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada “Diccionario de Derecho Procesal Civil” señala: “**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Chiovenda considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable dice que **la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa)** la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) En otros términos, **está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo**, y el demandado, cuando se le exige**

el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .".-

En el caso que nos ocupa, si bien es cierto dentro de autos quedó demostrado que el contrato de arrendamiento de fecha quince de julio de dos mil trece, fue celebrado entre ***** y ***** y que los posteriores de manera verbal se siguieron renovando en los mismos términos, sin embargo, con la copia certificada del acta de defunción correspondiente a *****, se acreditó que el antes indicado falleció el día veintitrés de julio de dos mil diecisiete (fecha posterior a aquella en que la actora sostiene que su contraria dejó de pagar las pensiones rentísticas - marzo de dos mil diecisiete-), además, con el certificado de propiedad aportado a la causa y que fuera expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, también quedó demostrado que el inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del Fraccionamiento *****, el cual fue objeto del contrato base de la acción, se encuentra inscrito en el registro correspondiente a nombre de ***** y *****, con un porcentaje de propiedad del cincuenta por ciento para cada uno, es decir, la actora es copropietaria del citado inmueble, razón por la cual se toma en consideración lo previsto por el artículo 15 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone: *"Para deducir las acciones mancomunadas, sean reales o personales, se*

considerara parte legítima cualquiera de los acreedores, salvo que del mismo título aparezca que uno de ellos se ha reservado aquel derecho. El copropietario puede deducir las acciones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial. No podrá, sin embargo, transigir ni comprometer en árbitros el negocio, sin consentimiento unánime de los demás condueños.”, numeral del cual se desprende que cualquier copropietario puede ejercitar las acciones tendientes a proteger dicho inmueble, por lo que cualquiera de los copropietarios puede reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento que fuera celebrado con el demandado respecto al inmueble que la actora tiene en copropiedad, consecuentemente, contrario a como lo sostiene el demandado, la actora sí se encuentra legitimada para ejercitar la acción en su contra, cuya procedencia será analizada más adelante, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ARRENDAMIENTO. EL COPROPIETARIO ESTÁ LEGITIMADO PARA REALIZAR LAS DILIGENCIAS CONDUCENTES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO Y PARA EJERCITAR LA ACCIÓN RESCISORIA CORRESPONDIENTE, SIN LA CONCURRENCIA DE LOS DEMÁS COPROPIETARIOS (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y DISTRITO FEDERAL).** Si bien la figura jurídica de la copropiedad existe cuando dos o varias personas pueden realizar actos de pertenencia, pro indiviso, sobre una misma cosa o derecho, lo que supone que éstos no pertenecen a los copropietarios

sino en una parte proporcional, ideal y abstracta, además de que supone también un estado de indivisión, en el que cada copropietario ejerce su derecho de goce respecto de toda la cosa, ello no es obstáculo para estimar que cualquiera de los condueños se encuentra legitimado para realizar diligencias de jurisdicción voluntaria conducentes a dar por terminado un contrato de arrendamiento, o bien, ejercitar la acción de rescisión correspondiente, sin contar con el consentimiento de los demás copropietarios. Ello es así, porque conforme a lo establecido en el artículo 15 de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California y Distrito Federal, respectivamente, el comunero puede deducir las acciones relativas a la cosa o derecho común en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial y, por tanto, el comunero podrá tramitar las acciones que se encuentren relacionadas con la cosa común, ya sean reales o personales, sin que sea necesaria la participación de los restantes copropietarios, lo que de ninguna manera deja indefenso al copropietario o copropietarios que no participaron en esta decisión, ya que válidamente pueden ejercitar las acciones pertinentes en defensa de sus derechos e igualmente el arrendatario puede oponer las excepciones que crea pertinentes y que surjan del propio contrato de arrendamiento." . **Época: Novena Época, Registro: 188881, Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Septiembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 62/2001, Página: 43. –**

Ahora bien, de su escrito de contestación de demanda se desprende que el demandado opone la excepción de PAGO, sustentada en que el arrendador vivía en la ciudad de Coatzacoalcos, por lo que nunca le expidió recibos por los pagos que le hizo,

manifestando que no obstante el reclamo en juicio de desahucio, a la fecha se encuentra al corriente del pago de las pensiones rentísticas; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, en virtud de que conforme a lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el demandado tiene la carga de la prueba para demostrar los pagos que sostiene hizo respecto de las pensiones rentísticas y que por ello se encuentra al corriente en el pago de las mismas, sin que las pruebas que fueron aportadas al juicio hayan acreditado el pago de las pensiones que su contraria señala como no cubiertas, todo lo cual hace improcedente la excepción que ahora nos ocupa.-

En cambio, la parte actora acreditó su acción en razón de que acreditó de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre ***** como arrendador y ***** en calidad de arrendatario, por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, y el arrendatario a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS pagadera los días primero de cada mes a partir del uno de agosto de dos mil trece, con vigencia de un año y que posterior a ello dicho contrato se fue renovando de

manera verbal en los mismos términos, 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; **B).**- Que la actora ***** es copropietaria del inmueble dado en arrendamiento y que el arrendatario ***** falleció el día veintitrés de julio de dos mil diecisiete, que por lo tanto la actora copropietaria, se encuentra legitimada para reclamar la rescisión de dicho contrato; y, **C).**- Que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecisiete, pese a que las partes estipularon domicilio de pago el ubicado en ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, por lo que a la presentación de la demanda (diecinueve de enero de dos mil dieciocho) 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 el demandado 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 ***** a la desocupación y entrega real y jurídica del**

inmueble descrito en el inciso A) del apartado anterior, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro normal de su uso.-

Como consecuencia de lo anterior, **se condena al demandado *****, a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de marzo de dos mil diecisiete hasta que se haga la entrega del inmueble**, a razón de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS cada una de ellas, según se estableció en la cláusula III del contrato basal concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso C) de su escrito inicial de demanda relativo al pago de los servicios de energía eléctrica y agua potable, **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 del Estado establece que únicamente se pueden oponer las excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil 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 o 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) y c) 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 el siguiente criterio:

“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, CUCUTAS 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 robustece con el diverso 170, 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.".- **Tesis: XIX.1o.A.C.58 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 162799, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, Pág. 2342, Tesis Aislada (Civil).**-

Toda vez que en la cláusula XII del contrato basal se estableció que el arrendatario hizo el pago de la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS, como depósito y que la misma se devolvería al arrendatario al terminar el arrendamiento, en consecuencia, con fundamento en el artículo 2293 del Código Civil

vigente en el Estado, **la parte actora deberá devolver al demandado dicho depósito, una vez que el demandado cumpla con las obligaciones contraídas en esta resolución.-**

Por último, **se condena al demandado 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 perdidoso al demandado al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento del demandado 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, 223 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles 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 el demandado no acreditó sus excepciones.-

TERCERO.- Se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, en las mismas condiciones en que la recibió salvo el deterioro normal de su uso.-

CUARTO.- Se condena al demandado *****, a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de marzo de dos mil diecisiete hasta que se haga entrega del inmueble, lo que será regulado en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso C) de su escrito inicial de demanda relativos al pago de los servicios de energía eléctrica y agua potable, 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.-

SEXTO.- La parte actora deberá devolver a la parte demandada la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS que por concepto de depósito pagó al actor una vez que el demandado cumpla con las obligaciones contraídas en esta resolución.-

SÉPTIMO.- Se condena al demandado a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.-

OCTAVO.- Con fundamento en 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, 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 veintiséis de junio de dos mil
diecinueve.- Conste -

L'ECGH/ilse*