

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de julio de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 que en la vía Civil Especial de **DESAHUCIO** promueve ***** en contra de ***** Y *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de

contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve demanda de Desahucio fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior, se considera que las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que el procedimiento especial de Desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, pues dicha parte promueve demanda de Desahucio para la entrega del inmueble dado en arrendamiento mediante el fundatorio de la acción y se sustenta en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la demanda de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho en la vía especial de Desahucio a ***** Y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) DE LA C. *** LA PRONTA E INMEDIATA DESOCUPACION DE LA CASA-HABITACIÓN UBICADA EN LA CALLE ***** #***** COLONIA *****, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS; B) DE TODOS ELLOS EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2017 ASÍ COMO ENERO DEL PRESENTE**

AÑO POR CONCEPTO DE RENTAS NO PAGADAS; C) EL PAGO DE LAS RENTAS FUTURAS HASTA EL MOMENTO MISMO DE QUE HAGA ENTREGA DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN; D) EL PAGO DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE AGUA POTABLE QUE SE GENEREN HASTA LA ENTREGA DEL INMUEBLE; E) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE GENEREN POR EL TRAMITE DEL PRESENTE 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.

La demandada *****, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como única excepción de su parte, la de **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.**

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencia: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN 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, 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 es dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*”

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta de la diligencia de fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve que corre agregada a los autos a fojas cuarenta y tres de esta causa y la cual se levanto al llevar a cabo la diligencia ordenada por auto de fecha dos de marzo de dos mil dieciocho, de la cual se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a ***** se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, una vez que el notificador a quien se encomendó la diligencia, se cercioró de ser el domicilio de aquella por así habérselo manifestado la codemandada ***** quien manifestó que ***** es su hija y al no encontrar a esta en dicho domicilio, el notificador procedió a emplazarla por conducto de su informante mediante cédula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordeno el emplazamiento, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, informándole por el mismo medio que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y aun

cuando se pretendió recabar la firma de la informante y que por cierto quedo plenamente identificada con copia de su credencial de elector con fotografía que obra a fojas treinta de los autos, se negó a firmar el acta de la diligencia, consecuentemente se cumplió con lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepción planteada, más para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al Contrato de Arrendamiento que se acompaño a la demanda y obra de la foja once a la trece de este asunto, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no fue objetado por la demandada ***** no obstante de que su celebración se le atribuye a ella con su carácter de Arrendataria, aunado a que su contenido se

encuentra adinerculado en la **CONFESIÓN FICTA** que emana de la no contestación a la demanda a que se refiere el artículo 228 y que se contempla en el artículo 228 del Código antes invocado, al señalar que se tendrán por admitidos los hechos sobre los que la demandada no suscritare explícitamente controversia alguna y sin admitírsele prueba en contrario, aceptando de esta manera el contenido de la documenta en comento y con la cual se prueba que en efecto en fecha siete de enero de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento, de una parte, ***** en calidad de arrendadora y ***** como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad, estipulándose como renta mensual la cantidad de MIL QUINIENTOS PESOS y fijando como temporalidad del contrato el de un año.

Más también le es desfavorable a la parte actora, en observancia a lo que establece el artículo 345 del Código Adjetivo de la Materia vigente del Estado, al señalar que el documento presentado por un litigante prueba plenamente en su contra, hipótesis que se da en el caso en análisis en razón de que al exhibir la accionante el Contrato base de su acción acepta que este se celebre por escrito, luego entonces cuando el acto jurídico adquiere esta formalidad el consentimiento de las partes para llevarlo a cabo se plasma mediante el nombre o firma de quienes lo celebran, sin que del referido contrato se desprenda que la demandada ***** lo suscribiera en calidad

de fiadora y esto desde luego le es desfavorable a la accionante en razón de sus pretensiones por cuanto a dicha demandada.

Y 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 en parte a la actor, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a la prueba antes valorada y por lo precisado en la misma, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también le resulta parcialmente favorable a la parte actora y esencialmente la humana en observancia a lo siguiente:

Le es favorable en razón de que ha acreditado de manera fehaciente la existencia del Contrato de arrendamiento base de la acción y con esto la obligación de la demandada ***** de cubrir las rentas estipuladas y si la accionante señala que no la ha pagado las comprendidas de septiembre de dos mil diecisiete a enero de dos mil dieciocho, corresponde a la demandada la carga de la prueba sobre el pago de las rentas comprendidas en dicho período y al no aportar pruebas por cuanto al cumplimiento de tal obligación, surge presunción grave de que no las han cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. Más también le es desfavorable la **PRESUNCIONAL**

HUMANA que emana de la circunstancia de que el Contrato basal no se encuentra firmado por *****, lo que arroja presunción grave de que esta no otorgo su consentimiento para la celebración de dicho Contrato. Presuncionales anunciadas a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora ha acreditado los elementos de procedibilidad de la acción únicamente por cuanto a la demandada *****, más no así por lo que se refiere a ***** quien a juicio de esta Autoridad justifica la excepción de falta de acción y de derecho que hace valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y fundamentos legales:

Por cuestión de método se analiza primeramente la excepción de Falta de Acción y de Derecho que invoca la demandada *****, pues corresponde a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo la siguiente:

En efecto, la demandada ***** invoca la excepción de Falta de Acción y de Derecho, señalando en lo sustancial que su parte no firmo el Contrato de Arrendamiento de fecha siete de enero de dos mil dieciséis y que fuera celebrado entre ***** como arrendadora y *****

en calidad de arrendatario, que por ende no se obligo; excepción que resulta fundada en observancia a lo que establecen los artículos 1675 fracción I, 1677, 1715 y 2277 del Código Civil vigente del Estado, que a continuación se transcribe:

Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento;...-.

Artículo 1677.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir la forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley.

Artículo 1715.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Artículo 2277.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

De acuerdo a los preceptos legales transcritos, hoy en día el contrato de arrendamiento es formal y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador, luego entonces, el consentimiento de quienes celebran un contrato de arrendamiento debe constar en forma expresa en el documento en que se consigna y desde

deben quedar perfectamente establecida la manera y términos a que se obligan. Dado lo anterior y considerando que del fundatorio de la acción no se desprende que la demandada ******** lo suscribiera, consecuentemente no le asiste derecho a la parte actora para demandarle el pago y cumplimiento de las prestaciones que de su parte reclama, lo que da sustento para declarar fundada la excepción de Falta de acción que invoca dicha demandada.

En cambio la accionante a ha acreditado los demás hechos de su demanda y con ellos ha probado 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 ********* y *********, en el cual la primera interviene como arrendadora y la segunda en calidad de arrendataria, por el cual la arrendadora concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle ********* número *********, de la Colonia ********* de esta ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta la cantidad de mil quinientos pesos mensuales, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; y **B.-** Que la arrendataria adeuda las pensiones rentísticas comprendidas de septiembre a diciembre de dos mil diecisiete y de enero de dos mil dieciocho, pues no aportó pruebas para justificar su pago, consecuentemente se da la hipótesis prevista en

el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente, 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 supra indicado, por lo que se condena a ***** a la desocupación y entrega inmediata del inmueble descrito en el inciso A) del apartado anterior, toda vez que a la fecha ya transcurrió en demasía el termino de los noventa días a que se refiere el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que le fuera notificado en diligencia de fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

Igualmente se condena a la demandada ***** a cubrir a la actora ***** las rentas insolutas y comprendidas desde el mes septiembre a diciembre de dos mil diecisiete así como enero de dos mil dieciocho y que demás que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega a la actora del inmueble a que se refiere este asunto, las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de mil quinientos pesos cada una, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2670 del Código Civil vigente en el Estado.

No procede condenar a la demandada ***** al pago de los adeudos de agua y luz que se le reclaman en el incisos d) 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 los conceptos anunciados al inicio de este apartado, cobrando aplicación al caso los siguientes criterios: **JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELEFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** Cuyo texto se transcribió en apartado anterior.

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de

pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, a lo que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.- *Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época 2002329, Tribunales Colegiados de Circuito Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2 Pag. 1431 Tesis Aislada (Civul), Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2.*

Se absuelve a la demandada *****, del pago del pago de las prestaciones que se le reclaman en observancia a las consideraciones y fundamentos legales que se vierten al analizar la excepción de Falta de Acción y de derecho que hizo valer y en apego a lo previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y tomando en cuenta que la demandada ***** resulta perdidosa y la actora también resulta en parte perdidosa, se condena a la actora a cubrir a la demandada ***** los gastos y costas del juicio y a la demandada ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, lo que deberán hacer en la medida en que no fueron acogidas sus pretensiones.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 21, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción I 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 por cuanto a la demandada *****.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** justificó su excepción de falta de acción y la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega a favor de ***** del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, de la Colonia ***** de esta ciudad de Aguascalientes, lo que deberá realizar de inmediato toda vez que ya ha transcurrido en demasía el término de los noventa días que establece la ley.

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

QUINTO.- Se absuelve la demandada ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

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

SÉPTIMO.- Se condena a la demandada ***** a cubrir a ***** los gastos y costas del juicio y a ésta se le condena a cubrir los gastos y costas del juicio a favor de *****.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70,

fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes. de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **dieciséis de julio de dos mil veinte**.
Conste.

L'API/Shr*