

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de agosto de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0942/2019** 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 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 del

contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve 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 al demandar por 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, al establecer 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 a ***** Y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***a) Para que por RESOLUCIÓN se condene a la demandada y a la deudora solidaria a la entrega real y material, del inmueble ubicado en la calle *****, número *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, en los términos establecidos en el artículo 532 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes; b) Para que por SENTENCIA DEFINITIVA se condene a las demandadas al pago de la cantidad de \$56,000.00 (CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2019, así como las que se***

sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble materia del presente juicio; **c)** Para que por SENTENCIA DEFINITIVA se condene a las demandadas al pago de la cantidad de \$16,000.00 (DIECISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de indemnización por haber incumplido el contrato de arrendamiento, tal y como quedo establecido dentro de la clausula quinta del documento base de la acción; **d)** Para que por SENTENCIA DEFINITIVA se condene a las demandadas al pago de todos y cada uno de los servicios adeudados, referentes a los pagos de energía eléctrica y servicio de agua potable que se hayan generado durante la estancia en el inmueble material del presente juicio; **e)** Para que se condene a las demandadas al pago de intereses moratorios mensuales a razón del 3.08% mensual, sobre las pensiones rentísticas adeudadas y que resulten a partir del mes de enero de 2019 y hasta la desocupación del inmueble materia del arrendamiento; **f)** Para que por SENTENCIA DEFINITIVA se condene a las demandadas al pago de gastos y costas que se hayan originado por la tramitación 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 vigente en la Entidad.

Las demandadas ***** Y ***** no dieron 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 emplazarlas, en observancia al siguiente criterio jurisprudencia: **"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al

demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, e impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si el caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 119, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 191, 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 a las actas de fechas veinte de agosto de dos mil diecinueve y once de enero del año en curso que obran a fojas veintidós y treinta y dos de esta causa, desprendiéndose de las mismas que las demandadas ***** Y ***** fueron emplazadas en términos de ley, pues se realizaron en los domicilios señalados por la parte actora y efectuaron una vez que el Ministro Ejecutor se cercioró de ser el domicilio de las demandadas, en cuanto a ***** por así habérselo manifestado la propia demandada y respecto a ***** por habérselo informado así HÉCTOR CONTRERAS SOTO, quien le manifestó que aquella es su pareja y vivir ambos en ese domicilio, procediendo a emplazar a ***** de manera personal y directa y a ***** por conducto de su informante, dejándoles Cédulas de Notificaciones en

las que se inserto de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordeno la diligencia, se les entregaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndoseles saber también que contaba con el termino de nueve días para contestar la demanda, negándose la demandada y la persona con quien se entendió la diligencia a firmar el acta correspondiente, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto las demandadas no dieron contestación a la demanda.

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **exige a las partes probar los hechos constitutivo de su acción y excepciones planteadas**, en observancia a tal precepto la parte actora expone en su escrito de demanda 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 las que se valoran en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de ***** Y *****, quienes en audiencia de fecha dieciocho de los corrientes fueron declaradas confesas de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el cinco de noviembre de dos mil dieciocho celebraron con el actor un Contrato de Arrendamiento, este en calidad de Arrendador, ***** como

arrendatario y ***** como obligada solidaria de aquella, respecto del inmueble ubicado en la Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta la cantidad de OCHO MIL PESOS MENSUALES y que a la fecha se adeudan dieciséis meses de arrendamiento, habiéndose obligado también a cubrir las cuotas de mantenimiento, Servicios de Energía Eléctrica y de Agua Potable; confesionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se les ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento que se anexó a la demanda y obra de la foja cinco a la ocho de esta causa, respecto a la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció las pruebas de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de las demandadas, a quienes en audiencia de fecha dieciocho de los corrientes se les tuvo por reconociendo el contenido de la documental en análisis como también de las firmas que lo calzan, por lo que en observancia a esto y a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental privada en comento se le otorga pleno valor;

documental con la cual se acredita que en fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho las partes de este juicio celebraron Contrato de Arrendamiento, de una parte ***** como arrendador, ***** con el carácter de arrendataria y ***** como obligada solidaria, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** trescientos tres, Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, pactándose como renta mensual la cantidad de OCHO MIL PESOS y una temporalidad de doce meses a partir de la fecha de su celebración sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y ***** , que atendiendo a sus edades de treinta y seis y cuarenta y tres años respectivamente, a su capacidad intelectual plena en razón de su edad y lo cual se refleja de la comprensión de las preguntas que les formularon y respuestas que dieron a las mismas, a su nivel de estudios de Licenciatura, con independencia de criterio ambos y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, sus respuestas son claras, precisas y coincidentes sobre las circunstancias esenciales de los hechos respecto a los que declaran y de los cuales conocieron personalmente por haber estado presentes al momento de celebración del Contrato basal y no observando que se les obligara a declarar en la forma como lo hicieron, como tampoco por engaño, error o soborno, a la misma se le concede pleno valor al tenor del

artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que los testigos conocen a las partes de este juicio, saber y constarles que celebraron el Contrato de arrendamiento base de la acción en los términos que hoy refleja, dado que intervinieron en el mismo en calidad de testigos, además saber y constarles que la señora ***** adeuda las rentas a partir del mes de enero de dos mil dieciocho a la fecha aun y cuando sigue habitando el inmueble objeto del arrendamiento.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento basal y con ello la obligación de la arrendataria de cubrir las rentas estipuladas, por lo que si el actor afirma que no le han cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de enero de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el quince de julio de dos mil diecinueve, y las demandadas no ofrecieron pruebas para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, surge presunción grave de

que no se 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.

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 de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado por ***** en su carácter de arrendador, de la otra parte ***** como arrendataria y ***** en calidad de Obligada Solidaria, Contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** numero trescientos tres del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose una renta mensual por la cantidad de OCHO MIL PESOS, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; **B).**- Queda acreditado además, que en la celebración del Contrato la demandada ***** se obligo solidariamente por cuanto a las obligaciones que en el Contrato sumió la arrendataria y que tal obligación se extendería hasta el momento en que el arrendador se diera por recibido del inmueble; y **C).**- Que la arrendataria ***** , dejo de cubrir las rentas pactadas en el Contrato base de la acción desde la correspondiente al mes de enero de dos mil dieciocho y

hasta la presentación de la demanda que lo fue el quince de julio de dos mil diecinueve, lo que comprende siete rentas y dado esto cae en la hipótesis jurídica descrita en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 561 del ordenamiento legal supra indicado, por lo que se condena a ***** y ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Calle ***** numero trescientos tres del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, a favor del arrendador ***** y lo que deberá hacer de inmediato, toda vez que ha transcurrido en demasía el término de los noventa días a que se refiere el artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Igualmente se condena a las demandadas ***** Y ***** a pagar a la parte actora las rentas deudadas, y comprendidas desde el mes de enero de dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble objeto del contrato base de la acción, con sustento en lo establecen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2358 del Código Civil vigente en el Estado, al existir convenio por cuanto a la obligada solidaria de que respondería de las obligaciones de la arrendataria hasta la

desocupación y entrega del inmueble, como lo establece la norma indicada en último término.

No procede condenar a la parte demandada al pago de la indemnización, pago de los servicios que se adeudan sobre el inmueble objeto de la acción y tampoco al pago de intereses moratorios y que se precisan en los incisos c), d) y e) 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 arrendado, pago de rentas, así como los gastos y costas del juicio, tan es así que la ley dispone 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 demás conceptos que no proceden en esta vía, cobrando aplicación al caso los siguientes criterios: **JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** 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 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, linfa, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado. *Época: Novena Época. Registro: 162799. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011. Materia(s): Civil. Tesis: XIX.1o.A.C.58 C. Página: 2342.*

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU

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

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por 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 lo anterior y a la circunstancia de que las demandadas ***** Y ***** resultaron perdidosas en la presente causa, se les condena a pagar a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán 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 IV reformado, 223 al 229, 563 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía Especial de Desahucio planteada por la parte actora ***** y que dicha parte probó su acción.

SEGUNDO.- Que las demandadas ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** Y ***** a la desocupación y entrega inmediata del inmueble ubicado en Calle *** número trescientos tres del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer a favor de ***** dado que a la fecha ha concluido en demasía el término que se les concedió para la desocupación del inmueble.

CUARTO.- También se condena a las demandadas ***** Y ***** a cubrir al actor las rentas insolutas y demás que se sigan generando hasta la desocupación y

entrega del inmueble objeto del Contrato basal, las que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se condena a las demandadas ***** Y ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

SEXTO.- No procede condenar a las demandadas al pago de indemnización, Servicios adeudados e intereses moratorios que reclaman en los incisos c), d) y e) del proemio de su escrito inicial de demanda, dejando expedito el derecho de la parte actora para que los exija en la vía y forma correspondientes.

SEPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que

ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. 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 agosto de dos mil veinte.** Conste.

L'APM/Shr*