

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete 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, lo que 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: *"i.- Por la desocupación del inmueble ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, en virtud de la falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de junio a octubre de 2018, más las que se sigan acumulando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio; II.- Como consecuencia de lo anterior, se me restituya en el goce de la posesión del inmueble que es materia del presente juicio; III.- Se condene al demandado, al pago de la cantidad e \$16,000.00 M.N. (DIECISÉIS MIL PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), en concepto de pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas, correspondientes*

a los meses de junio a octubre de 2018, más los que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, en términos de la Cláusula Segunda del contrato celebrado por el suscrito y las ahora demandadas; IV.- Se condene al demandado, al pago de los deterioros, daños y perjuicios ocasionados al inmueble materia del presente juicio; V.- Se condene a la parte demandada al pago de todos y cada uno de los adeudos por consumo de agua potable, telefonía, energía eléctrica y demás servicios contratados, generados durante la ocupación del inmueble materia del presente juicio, hasta la entrega formal y material del mismo; VI.- Se condene a la parte demandada al pago de los honorarios, gastos y costas que se generen con motivo de 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 ***** 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 emplazarlo, 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 IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el supuesto que se 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 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 el de la demandada, el cual es además objeto del contrato materia del juicio, cerciorándose el notificador de ser el domicilio del demandado por así manifestarlo el propio demandado, a quien procedió a emplazar, dándole lectura al auto que ordena el emplazamiento, 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 del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda, por lo que se procede únicamente al estudio de la acción ejercitada.-

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, la parte actora expuso 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:**

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en el instrumento notarial número *****, volumen *****, del protocolo de la Notaría Pública número *****, de los del Estado, que consta de la foja cuatro a la ocho de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se demuestra que el día treinta y uno de enero de dos mil once la parte actora adquirió por compraventa el inmueble que es materia de este juicio.-

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de junio del año en curso, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que en fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, celebró un contrato de arrendamiento con *****, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, el cual celebró con el carácter de

arrendatario y con una vigencia de seis meses, pactándose la cantidad de CUATRO MIL PESOS por concepto de pensiones rentísticas, comprometiéndose a mantener dicho inmueble en las condiciones en que le fue entregado así como el pago de daños y perjuicios hechos al mismo así como el pago de servicio de energía eléctrica y agua potable por el tiempo de vigencia del contrato y que a partir del mes de junio de dos mil dieciocho, incumplió con el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato de arrendamiento. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento suscrito por ***** y ***** , que consta de la foja nueve a la once de autos, y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** , a quien en audiencia de fecha diecisiete de junio del presente año, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma del mismo, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose con la misma que en fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en calle ***** número ***** , del Fraccionamiento

*** de esta Ciudad, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

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 fuera en obvio de espacio y tiempo, asimismo, el demandado en la diligencia de fecha doce de febrero de dos mil diecinueve, al ser requerido para que justificara estar al corriente en el pago de las rentas, refirió que no tiene recibos porque no le daban, que no podía pagar en ese momento, manifestación con la cual reconoce la celebración del contrato de arrendamiento referido.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento basal y con ello la obligación del demandado de cubrir la renta mensual estipulada, por lo que si la actora afirma que el demandado no le ha cubierto rentas desde la correspondiente a junio de dos mil dieciocho, 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 pues ni tan siquiera dio contestación a la demanda

entablada en su contra, cobrando 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 *****, la cual fue declarada desierta por causas imputables a su oferente según se desprende de lo actuado en audiencia del día diecisiete de junio de este 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 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 del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre ***** como arrendadora y ***** en calidad de arrendatario, por el cual la arrendadora 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 CUATRO MIL PESOS, pagadera los días diez de cada mes, en el domicilio del arrendador ubicado en ***** número *****, del Fraccionamiento *****

de esta ciudad, el cual tendría una vigencia de seis meses, 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 de para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia del Estado; y B).- Que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de junio de dos mil dieciocho, pese a que las partes estipularon domicilio de pago tal como se refirió en el inciso anterior, por lo que a la presentación de la demanda (diecisiete de octubre 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, 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 doce de febrero de dos mil diecinueve, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del

señalado ordenamiento legal, entrega que deberá hacerse 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 junio de dos mil dieciocho hasta que se entregue el inmueble materia del juicio** a razón de CUATRO MIL PESOS cada una de ellas, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso V de su escrito inicial de demanda relativo al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua potable, telefonía, energía eléctrica y demás servicios contratados, **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

contuviendo 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 algunos 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 el reclamo**, teniendo apoyo lo anterior en lo dispuesto en 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 (LEGISLACION 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, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.".- *Tesis: XIX.1o.A. 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 (Civ.).-*

“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.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2002329, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, Pág. 1431, Tesis Aislada (Civil).**-

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 dio contestación a la demanda.-

TERCERO.- Se condena a ***** 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 doce de febrero de dos mil diecinueve, entrega que deberá hacerse en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso.-

CUARTO.- Se condena al demandado ***** a cubrir las pensiones rentísticas generadas desde el mes de junio de dos mil dieciocho hasta que se entregue el inmueble materia del juicio a razón de CUATRO MIL 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 el inciso V de su escrito inicial de demanda relativos al pago de las cantidades que adeude por concepto de agua potable, telefonía, energía eléctrica y demás servicios contratados, 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.- Se condena al demandado a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- 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
PINA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos
Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO que autoriza. Doy
Fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de
acuerdos de fecha dieciocho de junio de dos mil
diecinueve.- Conste.-

L'ECGH/Ilse*