



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## S E N T E N C I A

Jesús María, Aguascalientes, \*\*\*\*\*

**V I S T O S**, Para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* , referente al **PROCEDIMIENTO CIVIL ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , encontrándose en estado de dictar sentencia, se procede a pronunciar la misma al tenor de los siguientes:

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

**I.-** Establece el artículo 82, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado:

**“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 el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.**

**II.-** El suscrito juez es competente para conocer del presente asunto, en términos de la fracción III del artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, en razón de ejercerse acción derivada de un contrato de arrendamiento de inmueble, ubicado en la Jurisdicción y por ende Competencia de este Tribunal.

**III.-** Lo manifestado por la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en la presente resolución, atento a lo que se establece en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado.

**IV.-** La parte actora \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A).-** Para que el demandado justifique con los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas relativas al contrato de arrendamiento respecto del inmueble destinado para casa habitación y que se encuentra ubicado en la calle \*\*\*\*\*, desde el \*\*\*\*\* del año en curso, hasta la fecha que se le requiera por dichos justificantes, conforme al precio que se estipula en el contrato de arrendamiento y que mpas adelante desglosaré.

**B).-** Para que justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de los servicios derivados del consumo de agua potable, energía eléctrica y servicio de internet, los cuales son obligación del arrendatario realizar su pago, conforme al contrato de arrendamiento.

**C).-** Para que en caso de que no justifique el pago de las pensiones rentísticas y servicio mencionado se le prevenga para que en el momento de la notificación proceda a desocupar el inmueble arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa, si no lo efectuare.

**D).-** Por el pago de las pensiones rentísticas a los períodos comprendidos de mes de \*\*\*\*\*, y hasta la fecha en que desocupe el inmueble materia del arrendamiento o se realice el pago a razón de \*\*\*\*\* mensuales, y las que se sigan generando a partir de esta fecha.

**E).-** Para que se condene al demandado a que haga entrega del bien inmueble dado en arrendamiento libre de todo adeudo derivado del consumo de agua potable, energía eléctrica y servicio de internet, así como para que haga entrega del bien inmueble con todas y cada una de las instalaciones que se encuentran dentro del inventario.

**F).-** Para que al momento del emplazamiento, si el demandado no cubre las pensiones rentísticas en ese momento desocupe el inmueble materia del presente juicio, de acuerdo al ARTÍCULO 568, del Código de Procedimientos Civiles para



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, que a la letra dice: La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de su familia, domestico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario, a disposición del juzgado, a la oficina de la policía preventiva.

**G).**- para que en caso de que no se cubran las pensiones reactivas y servicios adeudados se aplique el ARTÍCULO 569 del Código de Procedimientos Civiles.- Al ejecutarse el lanzamiento se embargarán bienes bastantes para cubrir las pensiones, los servicios que de acuerdo con el contrato deba pagar el arrendatario y costas reclamadas. La designación de aquéllos se hará conforme a la ley.

**V.-** Precisado lo anterior se procede al estudio de la acción hecha valer \*\*\*\*\*, teniendo que la carga de la prueba se rige por lo previsto en el artículo 235 del código procesal civil, correspondiendo al actor acreditar los extremos de sus pretensiones y al demandado los de sus excepciones; ante lo cual el suscrito Juez considera que la misma se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, con la **DOCUMENTAL** exhibida, consistente en el Contrato de Arrendamiento que \*\*\*\*\*, constancia que demuestra la existencia del contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 2269 del Código Civil vigente para el Estado, que establece:

**Artículo 2269.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.**

**El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince**

para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.

Ahora, junto con la obligación a cargo del arrendatario \*\*\*\*\*, de pagar las rentas al arrendador en la forma y tiempo convenidos, según lo dispone el artículo 2296 fracción I del Código Civil vigente para el Estado, documento al que se concede valor en el juicio, en términos de lo contenido en el artículo 243 en relación al 285 del código procesal civil del Estado, en cuanto se trata de un documento de carácter privado, reconocido legalmente, al no haber sido materia de objeción por la parte demandada, no obstante de provenir de la misma, teniéndose con lo anterior por reconocido tanto del contenido en el contrato de arrendamiento base de la acción, al igual que del incumplimiento de su parte, al no encontrarse la parte demandada \*\*\*\*\*, al corriente en el pago de las rentas a que se refiere la cláusula \*\*\*\*\* del aludido contrato de arrendamiento, resultando por ende procedente la demanda de desahucio que se hace valer al basarse y fundamentarse en la falta de pago de tres ó mas de las mensualidades convenidas, conforme a lo dispuesto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; incumplimiento que \*\*\*\*\*, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda más de tres mensualidades, pues de ésta se advierte fue presentada el día \*\*\*\*\*, según la nota de presentación puesta por la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado y que merece pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del código adjetivo civil, al tratarse de una actuación judicial debidamente autorizada por el funcionario público a quien corresponde dar fé de ello en el desempeño de sus funciones, de ahí que a la fecha de presentación de la demanda, se adeudaban más de tres meses de renta por parte del arrendatario.

Además, el actor desahogó la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, lo anterior dentro de la audiencia de fecha \*\*\*\*\*, y en la cual se declaró confeso al demandado de todas las posiciones calificadas de legales, y que refieren la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes respecto del inmueble afecto al presente juicio, así como el incumplimiento que se hace



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

consistir en la falta de pago de más de tres mensualidades por parte del demandado, probanza que se valora en términos del artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y que se ve robustecida con la **DOCUMENTAL** exhibida como base de la acción, así como la **PRESUNCIONAL** creada a partir de la omisión del demandado para dar contestación a la demanda instaurada en su contra en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. \*\*\*\*\*

Bajo ese contexto, al no haberse realizado los pagos reclamados, no justificado tampoco que las rentas ya fueron liquidadas, ya que la demandada no ofreció prueba alguna tendente a ello y en base al principio legal que establece que sólo los hechos se encuentran sujetos a prueba, permite establecer que el arrendatario no cumplió con su obligación en términos de lo dispuesto por el artículo 2296 fracción I y 2670 del código civil y con base en ello, la parte actora como arrendador, está en su pleno derecho de ejercer la acción de desahucio en contra de \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, puesto que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades y al no haberse justificado con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, se concluye que la parte actora \*\*\*\*\* acreditó la existencia de los elementos de la acción de desahucio que dedujo \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que no opuso excepciones ni defensas. \*\*\*\*\* En mérito de lo antes expuesto, se declara procedente la vía especial de desahucio intentada, y en ella la parte actora \*\*\*\*\* , probó la existencia de los elementos de su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* como arrendatario, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que no opuso excepciones ni defensas.

Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas vencidas y adeudadas, a partir del mes de \*\*\*\*\* y hasta el mes de \*\*\*\*\* a razón de la cantidad de \*\*\*\*\* mensuales, arrojando un total de \*\*\*\*\* que corresponde a los cinco meses en los que la

demandada no pago la renta convenida en el contrato de arrendamiento hasta la presentación de la demanda, y las que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble objeto del presente juicio.

Se condena a la demandada a la entrega del inmueble materia del arrendamiento, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y consumo de agua potable, basados en lo dispuesto por el artículo 1677 del Código Civil vigente para el Estado, disposición ésta en la que se establece que, desde que los contratos se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo que de manera expresa haya sido pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley, siendo que en el presente asunto, ante la celebración del arrendamiento de inmueble hecho a favor de la demandada, consecuencia necesaria del uso de dicho bien lo es, acorde a la propia naturaleza del arrendamiento, el que sea a su cargo el pago de los servicios aludidos en líneas que anteceden, durante el tiempo que ha venido ocupando y gozando del bien inmueble, actualizando entonces los supuestos del ordenamiento legal en cita, concepto éste que deberá ser regulado en la etapa de ejecución de sentencia, sin que resulte procedente la condena al pago del servicio de internet que se reclama, pues dicho servicio no se encuentra pactado en el contrato base de la acción, y tampoco actualiza el supuesto contenido en el ordenamiento legal antes invocado, pues no forma parte de la naturaleza del arrendamiento, que para el óptimo aprovechamiento del inmueble sujeto al mismo, deba contarse con el servicio de internet.

Con fundamento en el artículo 1989 del Código Civil del Estado y en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, basados en lo parcialmente procedente de las pretensiones deducidas en el juicio por la accionante y por la demandada, no se hace especial condena al\*\*\*\*\* pago de gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2269, 2296 fracción I, 2323, 2670, 2671, 2675, 2690, 2692 fracción I, 2698, 2699, y demás relativos del Código Civil, 1, 79 fracción



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

III, 82, 83, 84, 85, 86, 89, del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

**PRIMERO.-** El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía Civil Especial de Desahucio intentada, y en ella la parte actora \*\*\*\*\* probó parcialmente su acción, en tanto que la parte demandada \*\*\*\*\* como arrendatario, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra \*\*\*\*\*

**TERCERO.-** \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas vencidas y adeudadas, a partir del mes de \*\*\*\*\* y hasta el mes de \*\*\*\*\* a razón de la cantidad de \*\*\*\*\* mensuales, arrojando un total de \*\*\*\*\* que corresponde a los cinco meses en los que la demandada no pago la renta convenida en el contrato de arrendamiento hasta la presentación de la demanda, y las que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble objeto del presente juicio. \*\*\*\*\*

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble materia del arrendamiento, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica y consumo de agua potable, regulados que sean conforme a derecho en la etapa de ejecución de la sentencia.

**QUINTO.-** Se absuelve a la parte demandada del pago del servicio de internet que se reclama, pues dicho servicio no se encuentra pactado en el contrato base de la acción, y tampoco actualiza el supuesto contenido en el ordenamiento legal antes invocado, pues no forma parte de la naturaleza del arrendamiento.

**SEXTO.-** No se hace especial condena al pago de los gastos y costas del juicio, al haberse acogido parcialmente las pretensiones de la parte actora.

**SEPTIMO.-** Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los artículos 6 Apartado A, fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como 3 fracción XXV, 55 fracción XXXVI y 58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la

Información Pública del Estado de Aguascalientes, para efectos de la versión pública de la presente resolución se ha suprimido la información considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

**OCTAVO.-** Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

**A S Í**, juzgado lo resolvió y firma el **LICENCIADO FELIPE DE JESÚS ARIAS PACHECO**, Juez del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado Julio César Díaz Vázquez** que autoriza. Doy fe.

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DEL SECRETARIO

El Secretario de Acuerdos **Licenciado Julio César Díaz Vázquez**, hace constar que la resolución que antecede se publicó en las listas de acuerdos con fecha \*\*\*\*\* Conste.

LFJAP /Sugey.

\*\*\*\*\*