



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. Por el pago de las pensiones rentísticas correspondientes desde ***** y subsecuentes, hasta que se realice la entrega del inmueble en cuestión, a razón de ***** mensuales.

B. Para que se le requiera por el pago de las pensiones rentísticas señaladas en el inciso A, y no haciéndolo en el momento del requerimiento, se le prevenga para que dentro del término de 90 (Noventa) días naturales entregue el inmueble que tiene dado en arrendamiento.

C. Para que se le prevenga y se le lance del inmueble que tiene dado en arrendamiento en caso de que esta no cumpla con el pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del *****, y hasta el cumplimiento de los noventa días señalados por la ley.

D. Para que en caso de que el demandado, a la hora de realizarse el lanzamiento y no haya pagado las pensiones rentísticas adeudadas, se embarguen bienes suficientes para cubrir las pensiones rentísticas que le adeuda, así como de los adeudos que tenga de los servicios del inmueble, esto último en caso de que exista algún adeudo.

E. Por el pago de daños y perjuicios, en caso de que se presente o exista deterioro en el bien inmueble materia del arrendamiento.

F. Por el pago de gastos y costas, ya que por su incumplimiento en el pago de las rentas me hace ocurrir a demandarlo en la vía judicial.

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:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 343 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, permitiendo por ello resulte 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 de la arrendataria.

La actora exhibió junto con la demanda la
*****, visible a fojas ***** de los autos,
consistente en el contrato de arrendamiento, *****, como
parte arrendadora y el demandado *****, como parte
arrendataria, documental que merece pleno valor probatorio
conforme al artículo 143, del Código de Procedimientos Civiles,
al provenir de las partes sin haber sido legalmente objetada en
el proceso y sí en cambio haber sido reconocida expresamente
su celebración, esto al no haber dado contestación el
demandado a la demanda entablada en su contra, confesión que
tiene valor pleno en términos del artículo 338 del Código de
Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se desahogó también la prueba CONFESIONAL, a
cargo de *****, esto en audiencia de fecha
*****, misma en la que el demandado fue declarado
confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, por
lo que con dicha confesión se tiene por acreditada la existencia
del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en
*****, de esta ciudad de Jesús María, Aguascalientes así
como que el demandada adeuda las pensiones rentísticas
referentes a dicho contrato, desde *****, prueba que
merece pleno valor en términos del artículo 277 del Código de
Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Lo anterior se robustece con el dicho de
*****, desahogado en la audiencia señalada en líneas
que anteceden, y del cual se obtiene que, las partes del juicio
celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble
ubicado en *****, de esta ciudad de Jesús María,
Aguascalientes, que la parte demandada dejó de cubrir la renta
de dicho inmueble desde *****, prueba que se valora en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Bajo ese contexto, al no haberse realizado los pagos reclamados, ni justificado tampoco que las rentas ya fueron liquidadas, ya que la parte 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 la arrendataria, 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 arrendataria, puesto que la demanda de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o mas 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 *****En mérito de lo antes expuesto, se declara procedente la vía Especial de Desahucio que se intentara, 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 entablada en su contra, por lo que no opuso excepciones y defensas.

En consecuencia, se condena a la parte demandada *****al pago de las pensiones rentísticas vencidas y adeudadas, a partir del***** y hasta el***** (mes de presentación de la demanda), a razón de la cantidad de***** arrojando un total de***** que corresponden a los treinta meses en los que la demandada no pago la renta convenida en el contrato de arrendamiento durante dicho periodo de tiempo, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble arrendado, previa su regulación en la etapa de ejecución de sentencia.

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, 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 lo 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 del 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, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requierase a la parte demandada para que haga la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, bajo apercibimiento que de no hacerlo, ésta autoridad lo hará en su rebeldía y a su costa.

Con fundamento en el artículo 1.39, del Código Civil del Estado y en el artículo 128, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, basados en la falta de cumplimiento de las obligaciones que contrajo la demandada para con el actor en el contrato de arrendamiento y en lo procedente de las pretensiones deducidas en el juicio por el accionante se condena a *********al********* pago de gastos y costas del juicio, las que serán regulables en el periodo de ejecución de sentencia, lo anterior en la inteligencia de que no se actualizan para el asunto ninguno de los casos de excepción a que se refiere el diverso numeral 129, ya que el presente negocio no es de aquellos que forzosamente deban ser decididos por la autoridad jurisdiccional, pues no existe precepto legal que así lo indique; no se trataba de resolver una cuestión de derecho dudoso o de sustituir la voluntad de las partes a la decisión arbitral, en virtud de que debían demostrarse hechos; y finalmente, no se llamó al



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

demandado a juicio sin necesidad, pues precisamente éste fue el que resultó perdidoso.

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 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 en que se intentara y que en ella la parte actora ***** sí probó su acción, en tanto que la parte demandada *****, como arrendatario, no dio contestación a la demanda entablada en su contra ni opuso *****

TERCERO.- ***** Se condena a la parte demandada ***** al pago de las pensiones rentísticas vencidas y adeudadas, a partir del ***** y hasta el ***** a razón de la cantidad de ***** arrojando un total de ***** que corresponden a los treinta meses en los que la demandada no pago la renta convenida en el contrato de arrendamiento durante dicho periodo de tiempo, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble arrendado, previa su regulación en la etapa de ejecución de sentencia.

CUARTO.- 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, regulados que sean conforme a derecho en la etapa de ejecución de la sentencia; por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a la parte demandada para que haga la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, bajo apercibimiento que de no hacerlo, ésta autoridad lo hará en su rebeldía y a su costa.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas del juicio, regulados que sean en la etapa de ejecución de sentencia.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

A S Í, juzgando 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 Secretaria de Acuerdos **Licenciada Ma. del Carmen Herrera Martínez** que autoriza. Doy fe.

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

La Secretaria de Acuerdos **Licenciada Ma. del Carmen Herrera Martínez**, hace constar que la resolución que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

antecede se publicó en las listas de acuerdos con fecha

***** Conste.

LFJAP /Sugey.

INSTRUMENTO
NOTARIAL
OFICIAL