



Sentencia Definitiva

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a cuatro de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia los autos del expediente número **1320/2020**, relativo al juicio que en la vía **Procedimiento Especial (Desahucio)** promueve ***** en contra de ***** , siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDO:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala:

“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.

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

II.- Esta Autoridad es Competente para conocer de este negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dice: **“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”**

Lo anterior es así, pues las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, al así haberlo convenido en la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado. Surtiéndose a su vez la Competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III.- En su demanda, ***** por conducto de su apoderado legal el licenciado ***** , solicito:

“a) Por la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en la Calle ***#***** , del Fraccionamiento ***** del Municipio de ***** , ello derivado por la falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, a razón de la cantidad de ***** por concepto de renta mensual, tal y como lo establece la **CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, mismo que se anexa a la presente, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.**

b) Por el pago de las rentas mensuales que vayan generando, hasta la terminación del presente asunto.

c) Por el pago de los servicios erogados del bien inmueble arrendado, hasta que concluya el presente juicio.

d) Por el pago de los daños y perjuicios que pudiera presentar el bien inmueble, los cuales serán cuantificados en la ejecución de la sentencia,

e) Por el pago de gastos y costas que se han generado por la tramitación del presente juicio, conforme a la **CLAUSULA DECIMA TERCERA, del contrato entre los litigantes.”**

En esencia argumentó que el *****, celebró un contrato con el ahora demandado, respecto del inmueble ubicado en *****, habiendo convenido una renta de ***** mensuales, los cuales sería pagaderos los días cinco de cada mes, a partir del veintinueve de junio y hasta el cinco de febrero de dos mil veintiuno, lo que se desprende del contrato de arrendamiento que acompañaba a su demanda.

Refiere que en el acuerdo de voluntades antes señalado fueron conformes en que ***** pagaría todos los gastos por concepto de agua, energía eléctrica y demás gastos del inmueble.

Afirma que el demandado dejó de pagar la renta desde el cinco de junio de dos mil veinte, sin haber pagado la misma hasta el mes de octubre de dicho año, incumpliendo con la cláusula séptima del convenio celebrado.

Finalmente dijo que había realizado gestiones extrajudiciales sin obtener respuesta favorable, por lo que compareció ante esta autoridad a demandar en la forma que lo hace.

Así, se emplazó al demandado *****, quien dio contestación a la demanda instaurada en su contra, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas, señala que el contrato fue modificado verbalmente, siendo conforme su contraria en que los pagos los realizaría mediante adiciones al inmueble objeto del contrato, y que consistían en terminar una habitación en la planta alta, la construcción de una escalera y de un baño, éste con lavadero, cambiando toda la plomería, cubriendo todos los gastos de material y mano de obra.

Refiere que su contraria no acreditaba su legitimación al no haber exhibido el documento idóneo para demostrar la misma.

Por otro lado, dijo que siempre había cumplido con el pago de las rentas como se pactó en el contrato verbal, siendo que con las adiciones que realizó se cubría la renta hasta noviembre de dos mil veintiuno, pues afirma que de las facturas que acompañó a su contestación se desprendía que las mismas ascendían a *****.

Finalmente dijo que el término del contrato no había fenecido, aunado a que él siempre había cubierto todos los servicios, siendo puntual en sus rentas.

IV.- En tales términos, queda fijada la litis planteada en este juicio, la cual se centra en determinar si las partes celebraron un contrato de arrendamiento, y ***** había incumplido con el pago de más de tres pensiones rentísticas; o si los litigantes modificaron de manera verbal dicho convenio, y que ***** se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas del inmueble que le fue dado en arrendamiento.



V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado indica: **la parte actora está obligada a demostrarlos hechos constitutivos de su acción y la parte demandada los de sus excepciones.**

En ese sentido, la parte actora ofreció los siguientes medios probatorios:

Confesional a cargo de *****, prueba que en nada le favorece pues en audiencia celebrada el nueve de abril de dos mil veintiuno, la parte oferente se desistió en su perjuicio del desahogo de dicha prueba.

Documental pública –foja 48 a 55-, consistente en las copias certificadas del testimonio notarial número *****, volumen *****, de fecha *****, ante el Notario Público número veintiocho de los del Estado, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de compraventa celebrado entre *****, apoderada de *****, como vendedora y *****, como compradora, respecto del lote número ***** de la manzana ***** del fraccionamiento ***** de Intereses social *****, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****.

Documento con el que se tiene por acreditado que la parte actora es propietaria del bien inmueble que se describe.

Documental–fojas 6 a 8-, consistente en contrato de arrendamiento de fecha *****, el cual se valora de conformidad con los artículos 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no haber sido objetado por la parte demandada, por lo que se le tiene reconociendo el contenido del mismo, el cual además ***** reconoció haber celebrado al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, documento con el cual se demuestra que en la fecha antes señala, ***** y ***** celebraron un contrato de arrendamiento, en el que ***** en su calidad de arrendadora, manifestó ser dueña del inmueble ubicado en *****, mismo que otorgaba en arrendamiento a *****, en su calidad de arrendatario, quien recibía a su entera satisfacción el mismo, y el cual era para uso exclusivo de un ***** denominado *****, en el entendido que sería él quien se haría responsable de cualquier daño o mal uso del inmueble. Pactaron que la vigencia sería de siete meses, los cuales comenzaría en *****, y hasta el *****, que la renta sería de ***** mensuales, los cuales serían pagados los días cinco de cada mes, y en el entendido que en caso de prorroga la misma debería estar por escrito, además fueron conformes en que el arrendatario no podría retener la renta mensual, debiendo pagarlas íntegramente en la fecha antes señalada.

Además, convinieron que en caso de incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas, y dentro de quince días naturales, se podría dar por terminado el contrato, así como que las mejoras al inmueble serían a cargo del arrendatario, así como el pago total de los recibos del inmueble, siendo que en caso de reparaciones éste debería informar al arrendador la necesidad de realizar las mismas.

Finalmente, fueron conformes en que la falta de cumplimiento del contrato sería motivo para dar por terminado el mismo, pudiendo el arrendador exigir la desocupación del inmueble, y quien diere motivo de rescisión absorbería los gastos y costas legales que se originaran judicialmente. Así como que en se sometían la Jurisdicción de este partido judicial.

Documental, consistente en lo siguiente:

a) Tres facturas de folios *****, *****, y *****, expedidas por *****, documentos que se valoran de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con los cuales se tiene por demostrado que *****, erogó la cantidad de *****, por concepto de Loseta 33x33 Cartagena hueso, pegabum pegapiso, saco C/10 KGS boquilla hueso, azulejo 20x30 blanco, pega intervitro blanco 20kg y azulejo 20x30 Holbox, lo anterior en la tienda antes señalada.

Lo anterior adquiere sustento en la tesis aislada, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, octubre de 2017, materia común, tesis XXI.1o.P.A.11 K (10a.), página 2434, de rubro y texto siguiente:

DOCUMENTO ELECTRÓNICO. SI CUENTA CON CADENA ORIGINAL, SELLO O FIRMA DIGITAL QUE GENERE CONVICCIÓN EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD, SU EFICACIA PROBATORIA ES PLENA. *De conformidad con el artículo 210-A del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología, constituye un medio de prueba que debe valorarse conforme a las reglas específicas contenidas en el propio precepto y no con base en las reglas generales aplicables a las copias simples de documentos públicos o privados impresos. Así, para establecer la fuerza probatoria de aquella información, conocida como documento electrónico, debe atenderse a la fiabilidad del método en que se generó, comunicó, recibió o archivó y, en su caso, si es posible atribuir su contenido a las personas obligadas e, igualmente, si es accesible para su ulterior consulta. En congruencia con ello, si el documento electrónico, por ejemplo, una factura, cuenta con cadena original, sello o firma digital que genere convicción en cuanto a su autenticidad, su eficacia probatoria es plena y, por ende, queda a cargo de quien lo objete aportar las pruebas necesarias o agotar los medios pertinentes para desvirtuarla.*

Así, de lo anterior se advierte que dichos documentos en nada benefician a la parte que los exhibió, pues los mismos son de fechas veintiséis de marzo, dieciséis y diecisiete de abril, todas de dos mil veinte, es decir, fueron expedidas con anterioridad al contrato celebrado por las partes, sin que la parte demandada ofreciera



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pruebas de su parte con las que demostrara que dichos materiales fueron adquiridos para modificaciones del inmueble objeto del arrendamiento.

b) Dos tickets de compra –foja 30-, documentos a los cuales esta juzgadora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, les niega eficacia probatoria, pues por tratarse de documentos provenientes de un tercero, se hacía necesario que la verdad de su contenido, se robusteciera o perfeccionara con algún otro medio probatorio, situación que no sucedió en el caso que se analiza, pues **la actora**, no ofreció ninguna probanza con la cual se robustecieran los hechos contenidos en tales documentos, y por tanto no aportan algún elemento de convicción en beneficio de la parte oferente, aunado a lo anterior debe decirse que los mismos son ilegibles, sin ser además visible a la fecha de expedición de los mismos, por lo que no obstante que hubieran sido ratificados, de igual manera ningún elemento hubieran arrojado en beneficio a su parte.

c) Ticket de fecha *****, recibo número ***** expedido por Estructuras Metálicas Rojas, notas de venta ***** expedidas por *****, notas de remisión de fechas *****, nota de remisión número ***** expedida por Duma del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, pedido ***** girado por Ravazu, Sociedad Anónima de Capital Variable –visibles de foja 31 a 41-, documentos a los cuales esta juzgadora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, les niega eficacia probatoria, pues por tratarse de documentos provenientes de un tercero, se hacía necesario que la verdad de su contenido, se robusteciera o perfeccionara con algún otro medio probatorio, situación que no sucedió en el caso que se analiza, pues **la actora**, no ofreció ninguna probanza con la cual se robustecieran los hechos contenidos en tales documentos, y por tanto no aportan algún elemento de convicción en beneficio de la parte oferente.

Testimonial, consistente en el dicho de ***** y *****, recibido en la audiencia celebrada el nueve de abril de dos mil veintiuno, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, suficiente para tener por demostrado que los atestes conocen a los litigantes, quienes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en *****, el cual fue celebrado el *****, habiéndose pactado la cantidad de *****, por concepto de renta, siendo que desde el *****, ***** no ha pagado la renta pactada; testimonio con pleno valor probatorio, toda vez que los atestes declararon en forma clara y precisa, fueron contestes en sus respuestas, las cuales versaron sobre hechos que conocieron por sí mismos y son susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos, además que su declaración se robustece con los demás medios de pruebas aportados en el

sumario –específicamente con el contrato de arrendamiento antes señalado, así como con la confesional tácita realizada por la parte demandada en su escrito inicial de demandada (la cual se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, adquiere valor probatorio pleno al haber sido un hecho aseverado en la contestación de demanda), en el sentido de que señaló que si bien cumplía con el pago de las pensiones, lo hacía por medio de mejoras que realizaba al inmuebles, es decir, no entregaba la cantidad estipulada en el contrato de arrendamiento-.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que benefician a la parte actora para acreditar los hechos constitutivos de su acción.

Por su parte, el demandado no ofreció medios de convicción de su parte para demostrar sus excepciones.

VI.- Ahora, debe precisarse que del escrito presentado el veintidós de febrero del año en curso -visible a foja 57 a 59 de autos-, se desprende que compareció ***** a hacer entrega material y real del inmueble objeto del juico, refiriendo que el mismo no contaba con ningún adeudo.

Por lo anterior, mediante escrito presentado el diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, ***** refirió que el bien inmueble de su propiedad no contaba con adeudos de servicios de agua potable y electricidad.

Así, mediante auto de fecha once de marzo de dos mil veinte, se facultó al Ministro Ejecutor adscrito a este juzgado para que de manera inmediata entregara la posesión real y material del inmueble objeto del contrato, por lo que en fecha trece de abril de dos mil veintiuno se constituyó en compañía de la actora en dicho inmueble, dándole posesión del mismo.

VII. Por lo anterior, debe decirse que con las pruebas antes valoradas quedó demostrado que los litigantes celebraron un contrato de arrendamiento, en el que ***** arrendo a ***** , el inmueble ubicado en ***** , siendo conformes en pactar una renta mensual de ***** pagadera los días cinco de cada mes, en el entendido que dicho contrato tendría una vigencia de siete meses, comenzando el *****; por lo que se tiene por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, en términos de lo estipulado por el artículo 2269 del Código Civil del Estado, el cual establece, que **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.**

Sirve como principio rector la tesis aislada de la Octava Época, con registro



digital: 220449, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX, febrero de 1992, página 136, que señala lo siguiente:

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.

Con lo anterior, se tiene por acreditado que ***** celebró un contrato de arrendamiento, obligándose en los términos y condiciones pactados en el mismo.

En esa tesitura, debe decirse que a foja catorce obra la diligencia de fecha **veinte de noviembre de dos mil veinte** –valorada de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado-, de la que se desprende el requerimiento del que fue objeto la parte demandada.

Por otro lado, la parte accionante refirió que desde el cinco de junio de dos mil veinte, la parte demandada ha sido omisa en cumplir con el pago de las pensiones rentísticas que se comprometió a pagar, las cuales corresponden a los meses de junio a octubre de ese año, así como las subsecuentes, siendo que ***** en contravención a lo dispuesto por el artículo 346 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no acreditó haber cumplido con su obligación en términos de lo que disponen los numerales 563 y 564 del ordenamiento legal en cita, lo anterior es así, pues el demandado no ofreció pruebas de su parte tendientes a acreditar lo anterior, y de igual manera no exhibió el importe de las mismas.

Lo anterior, sin que pase inadvertido que el demandado al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, señaló que había modificado verbalmente en convenio celebrado inicialmente, en el entendido que en lo subsecuente los pagos se harían mediante adiciones que se realizarán al bien inmueble objeto del arrendamiento, afirmando además, que él había pagado de esa manera la cantidad de *****, no obstante ello, ***** en contravención a lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no ofreció medios de convicción tendientes a demostrar tal situación, por lo que no se acreditó la modificación que refiere, así como algún pago realizado por su parte, esto además sin soslayar que del convenio multicitado se advierte que los litigantes en la cláusula NOVENA fueron conformes en que las mejoras del inmueble relativas a su mantenimiento correrían a cargo del arrendatario.

En tal sentido, al haberse acreditado el contrato celebrado entre los litigantes, así como los términos pactados en el mismo, era a la parte demandada a quien le correspondía demostrar que se encontraba al corriente del pago de las

pensiones rentísticas, lo anterior de acuerdo con el numeral 236 fracción I del código adjetivo de la materia, situación que como se dijo con anterioridad no aconteció.

Lo anterior adquiere sustento en la Jurisprudencia emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital: 166732, de la Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, de texto y rubro siguiente:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, **corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.**

En tal contexto, y de conformidad con el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se declara procedente la acción hecha valer por *****, toda vez que ***** no acreditó haber realizado el pago de las pensiones rentísticas desde el veintinueve junio de dos mil veinte –*fecha en comenzó la vigencia del convenio celebrado por los litigantes*–, y hasta la presentación de demanda, más las que se hayan generado hasta el día veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, fecha en la que la parte demandada, hizo entrega real y material el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

VIII. Por lo antes expuesto, se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ***** por concepto de pensiones rentísticas del período comprendido del veintinueve de junio de dos mil veinte y hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintiuno –*es decir, ocho meses, toda vez que los pagos debieron efectuarse de manera mensual*–.

Sin que resulte necesario ordenar la entrega real y material que reclama ***** respecto del inmueble objeto de arrendamiento, toda vez que, según se desprende de la diligencia que obra a foja sesenta y siete de los autos, la actora tomó posesión del referido inmueble el trece de abril de dos mil veinte.

Por otro lado, respecto a la prestación reclama por la parte actora bajo el inciso c), debe decirse que la misma no puede ser reclamada en el procedimiento que nos ocupa, toda vez que ésta va contra la naturaleza del mismo, debido a que este no prevé el cobro de cuestiones accesorias como lo es el pago de distintos servicios del inmueble, lo anterior es así, debido a que el juicio de desahucio **únicamente** tiene por objeto que la parte actora obtenga el pago de rentas o en su caso el lanzamiento del arrendatario, por tanto, la reclamación que de dichas prestaciones va en contra de la naturaleza del procedimiento elegido por su parte.



Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el capítulo IV del Título Decimo Primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado¹, en el cual se señalan los requisitos para la procedencia de dicha acción de desahucio, los cuales son: a) La existencia de un contrato de arrendamiento, sea escrito o verbal; y, b) La falta de pago de tres o más mensualidades. Siendo el objeto del juicio el lanzamiento y la obtención de las rentas, sin que se prevea el cobro de diversas prestaciones, pues de ser así, y permitir a la parte actora el reclamado del cumplimiento de diversas prestaciones pactadas en el contrato se estaría ante una acción diversa, y no la que ahora nos ocupa.

Resulta aplicable por su argumento rector la tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Primer Tribunal Colegiado En Materias Administrativa Y Civil Del Décimo Noveno Circuito, con registro digital: 162799, consultable en el Semanario

¹ **ARTÍCULO 561.-** La demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de una o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

ARTÍCULO 562.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de cuarenta y cinco días proceda a desocuparla, apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

ARTÍCULO 563.- Si en el acto de la diligencia el arrendatario hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con el recibo correspondiente que las tiene pagadas, se asentará razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso y se suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez. En el primer caso, éste mandará entregar el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el procedimiento sin condenación en costas; en el segundo caso o cuando al contestar la demanda se presenten los justificantes del pago, se mandará dar vista de ellos al actor, para que, dentro del término de tres días manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, se dará por concluido el negocio sin condenación en costas y, en caso contrario, continuará el procedimiento por los demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan.

ARTÍCULO 564.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

ARTÍCULO 565.- Los beneficios de los plazos que este Capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables.

ARTÍCULO 566.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los artículos 2302, 2305, y 2316 concede al inquilino para no pagar la renta y la audiencia de juicio de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

ARTÍCULO 567.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma sentencia dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 562. Pero tratándose de fincas para habitación y el inquilino o alguno de sus familiares, por causa de enfermedad grave, estuvieren físicamente imposibilitados para desocupar en el término de cuarenta y cinco días, o aquél carezca de trabajo, accidental e involuntariamente, el juez podrá aumentar prudentemente dicho plazo hasta noventa días naturales. En estos dos casos, dentro del término concedido al inquilino para desocupar, deberá justificar las condiciones que se requieren para la prórroga del plazo.

ARTÍCULO 568.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de su familia, doméstico, 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.

ARTÍCULO 569.- 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 aquellos se hará conforme a la ley.

ARTÍCULO 570.- En las contiendas sobre desahucio, se entiende domicilio legal la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario.

Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342, que dice:

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, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.

IX.- Estudio de daños y perjuicios.

Así, la parte actora solicitó se condene a su contraria al pago de los daños y perjuicios ocasionados, no obstante ello, en su demanda fue omisa en señalar en qué consistían los mismos, siendo que ésta debió narrar los hechos que los originaron, y acreditar que los mismos se ocasionaron a causa del incumplimiento de su contraparte, esto a fin de no dejar en estado de indefensión a la parte demandada, por lo tanto, la solicitud de ***** es improcedente respecto del pago de los **daños y perjuicios solicitados.**

Lo anterior adquiere sustento en la tesis de la novena época, registro número 222891, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, que dice:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVES DE PRUEBAS EN EL JUICIO. *Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesorio de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acredita que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se constrictó a*



manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”

X.- Estudio del pago de gastos y costas

Finalmente, con fundamento en lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a ***** al pago de gastos y costas a favor del *****, previa regulación que de ello se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Lo anterior adquiere sustento en la Jurisprudencia de la Décima Época, con registro número 2020955, emitida por la Primera Sala, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que dice:

COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. SE ACTUALIZA SU CONDENA PARA CUALQUIERA DE LAS PARTES A QUIEN LA RESOLUCIÓN DESFAVOREZCA COMPLETAMENTE (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y DURANGO). Los artículos 140, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas y 140, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Durango, establecen la hipótesis para la condena en costas en juicios hipotecarios, las cuales tienen fundamento, por una parte, en la teoría del vencimiento puro y, por otra, en la de la compensación o indemnización, a partir de las cuales las legislaturas locales establecieron dos elementos objetivos para la procedencia de la condenación en costas en primera instancia: a) que el actor demuestre su pretensión y, por ende, se condene al demandado, y; b) que el actor intente el juicio y no obtenga sentencia favorable, habiendo obligado al demandado a someterse a un proceso de manera injustificada. En ambos casos, procede el pago de costas en la primera instancia a cargo de a quien desfavorece totalmente la resolución dictada en este tipo de juicios. Esto es, el demandado condenado o el actor que intentó el juicio y no probó plenamente su acción, incluso cuando dicho perjuicio hubiere derivado de la revocación ordenada en el recurso de apelación por el tribunal de alzada, en cuyo caso no se actualiza el supuesto de "dos sentencias conformes de toda conformidad".

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se resuelve:**

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente negocio.

SEGUNDO.- Se declara que *****, sí probó su acción de desahucio, y la parte demandada *****, no acreditó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción.

TERCERO. Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de *****, por concepto de pensiones rentísticas del período comprendido del

veintinueve de junio de dos mil veinte y hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintiuno.

CUARTO.- No resulte necesario ordenar la entrega real y material que reclama *********, respecto del inmueble objeto de arrendamiento, toda vez que la actora tomó posesión del referido inmueble el trece de abril de dos mil veinte.

QUINTO. Es improcedente el pago de los **daños y perjuicios** solicitados por *********.

SEXTO.- Se condena a ********* al pago de gastos y costas a favor del *********, previa regulación que de ello se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia

SÉPTIMO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas de Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

OCTAVO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo proveyó y firma la Jueza Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial del Estado Licenciada **Ivonne Guerrero Navarro**, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Beatriz Andrade González** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO
JUEZA

La resolución que antecede se publicó en Listas de Acuerdos con fecha siete de junio de dos mil veintiuno.- Conste.

L'ndm

LIC. BEATRIZ ANDRADE GONZÁLEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **1320/2020** dictada el **cuatro de junio de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **siete** fojas útiles. Versión publica elaborada de conformidad



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

a lo previsto por los artículos 3° fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Publicas; se suprimió: **los nombres personales, los datos relativos al inmueble objeto del juicio, las cantidades y demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-