



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Aguascalientes,

Aguascalientes,

VISTOS, para resolver los autos del expediente **0906/2021** que en la vía **especial de desahucio** promovió ***** en contra de ***** , y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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 de verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Se asume competencia para conocer del presente juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código Adjetivo Civil, el cual establece que en las acciones derivadas de contratos de arrendamiento, será Juez competente el de la ubicación del inmueble. En la especie, el inmueble materia del desahucio se encuentra ubicado en esta Ciudad, de donde se deriva la competencia del suscrito; ello asociado, a que de la cláusula décima sexta del contrato fundatorio de la acción, se desprende que las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad.

III.- La actora ***** , comparece a demandar a ***** , por las siguientes prestaciones:

“a) *La desocupación y entrega del inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad, libre de cualquier adeudo derivado de la prestación de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y/o telefonía proporcionados a dicha finca, hasta el momento del lanzamiento.*

b) *El pago de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS) por concepto de pensiones rentísticas adeudadas hasta julio de dos mil veintiuno, más los que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble materia del juicio, conforme al acuerdo establecido en la cláusula tercera del contrato basal, a razón de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS) mensuales, cada una.*

c) *El pago de intereses moratorios calculados a razón del tipo legal del 9% anual respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas, a partir de que individualmente se hicieron exigibles y hasta su total liquidación.*

d) *Los gastos y costas del juicio”.*

Por su parte, la demandada ***** , dio contestación



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

a la demanda incoada en su contra, según se desprende del escrito que obra en la foja quince de autos

Lo manifestado por las partes, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

IV.- Enseguida se procede al estudio de la acción de desahucio deducida por ***** , misma que a criterio del suscrito Juez se encuentra debidamente acreditada, con base a las siguientes consideraciones:

Los artículos que tienen relación con la figura del desahucio, disponen:

“Artículo 561.- *La demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres 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, dictará auto el juez 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 noventa 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 572. 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 noventa días, o aquél carezca de trabajo, accidental e*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

involuntariamente, el juez podrá aumentar prudentemente dicho plazo hasta ciento veinte días. En estos dos casos, dentro del término concedido al inquilino para desocupar, deberá justificar las condiciones que se requieren para la prórroga del plazo”.

De los preceptos legales transcritos, se obtiene que **la vía especial de desahucio, se funda en la omisión de pago de al menos tres pensiones rentísticas**, y, que además debe aportarse el contrato de arrendamiento por escrito, o bien que 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.

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora como arrendador y ***** , quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento de diez de abril de dos mil veinte, visible de la foja cuatro a la nueve de autos, con valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del ordenamiento legal antes invocado, con el cual, se acredita que en la fecha antes mencionada, la actora ***** , como arrendadora y la demandada ***** , celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en *****; que se pactó como contraprestación por el uso de dicho inmueble, una renta mensual de mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, misma que debería cubrirse por anticipado y en efectivo, el diez de cada mes, en el inmueble arrendado; que la vigencia del contrato sería por tiempo determinado de un año, contado a partir del diez de abril de dos mil diez, para concluir el diez de abril de dos mil veintiuno; y, que la falta de pago de tres meses, el primero de ellos, sería cubierto con el depósito en garantía existente de conformidad con la cláusula décima tercera – *deposito entregado por la arrendataria, por un monto igual a la cantidad establecida como renta-*.

Dicha documental no fue objetada en juicio, sino que por el contrario, la misma se robustece con la confesión realizada por la parte demandada al dar contestación a la demanda incoada en su contra, pues reconoció como cierto, que el diez de abril de dos mil veinte, recibió en arrendamiento el inmueble ubicado en *****; y, que aceptó cubrir por adelantado los diez de cada mes, como precio del arrendamiento, la cantidad de mil quinientos pesos mensuales; confesión que prueba en su contra en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Asimismo, la prueba motivo de valoración se encuentra adminiculada con la **ratificación de contenido y firma**, ofrecida a cargo de la demandada ***** , desahogada en audiencia celebrada el dieciocho de enero de dos mil veintidós *-foja cincuenta y uno a la cincuenta y cinco-*; a la cual, se le concede valor probatorio pleno respectivamente en términos de lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues ante la inasistencia de la ya mencionada, se le tuvo por reconocido el contenido y firma del contrato de arrendamiento base de la acción.

En adición a lo anterior, al articular posiciones a su contraria, según el pliego de posiciones que obra en la foja cuarenta y nueve de autos, reconoció como cierto, que el diez de abril de dos mil veinte, celebró contrato de arrendamiento con ***** , respecto del inmueble ubicado en ***** , por un periodo comprendido del diez de abril de dos mil veinte al diez de abril de dos mil veintiuno; confesión, que prueba plenamente en su contra en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código Procesal de la materia.

Correlacionadas en su conjunto las pruebas aportadas demuestran la relación contractual existente entre las partes, así como las obligaciones asumidas por ambas, ello es así, porque la demandada omitió ofertar prueba idónea para desvirtuar las afirmaciones hechas por su contraparte, pues el artículo 235 del Código Adjetivo Civil, dispone que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto, es el siguiente:

"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor".*

Así como, la jurisprudencia con Registro: 166732, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.110.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe y texto, es el 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".*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Luego, la demandada al incurrir en mora en el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil veintiuno, se situó en la hipótesis prevista por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades, lo que por sí da acción y derecho a la parte actora para demandar en la vía y forma propuesta.

Con lo anterior, se pone de manifiesto, la procedencia de la acción deducida por la parte actora, conforme al numeral 561 de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que la demandada incumplió con el pago de las pensiones rentísticas, incumplimiento que surgió a partir del diez de abril de dos mil veintiuno *-toda vez que las rentas debían cubrirse los días diez de cada mes, además de que la demandante afirmó en el escrito inicial de demanda, que el incumplimiento se dio a partir de la pensión rentística correspondiente al mes de abril de dos mil veintiuno (sin que la parte demandada hubiere desvirtuado tal afirmación)-*, es decir, más de tres mensualidades no pagadas.

No pasa desapercibido para esta autoridad, que si bien, la demandada opuso diversas defensas, las cuales hace consistir en esencia, en que el nueve de abril de dos mil veintiuno, en el domicilio objeto del contrato base de la acción, convino verbalmente con la actora, y ante testigos, en prorrogar la vigencia del arrendamiento, por un periodo de un año más, por lo que, la vigencia se amplió hasta el diez de abril de dos mil veintidós, modificándose en ese momento la forma de pago, los cuales, se realizarían en las cuentas bancarias que la demandante tiene en las instituciones financieras, y que el comprobante de depósito serviría como recibo por el pago de la renta; que en la fecha en mención, se acordó *-sirviendo como base la cláusula sexta del fundatorio-*, tomar en cuenta la cantidad de mil quinientos pesos *-entregados inicialmente en concepto de depósito-*, como pago de la renta correspondiente al mes de abril de dos mil veintiuno *-que para efectos del contrato corresponde al periodo del diez de abril al diez de mayo de dos mil veintiuno-*, y por ende, se encuentra al corriente en su obligación de pago de rentas, y sigue corriendo el lapso de tiempo de acuerdo al convenio modificatorio; y, que al firmarse el contrato primigenio y que es base de la acción, le firmó a la accionante, diversos pagares seriados a pagarse mensualmente por el lapso de un año, los cuales, aun y cuando se fueron pagando las pensiones rentísticas, no le fueron devueltos; sin embargo, todas y cada una de dichas excepciones resultan improcedentes.

Lo anterior es así, pues si bien ofreció al efecto, la **confesional**, a cargo de la actora ***** , sin embargo, la misma carece de valor probatorio a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por los artículos 247,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

248 y 337 del Código Adjetivo Civil, pues de las constancias que obran en autos, específicamente, de la audiencia celebrada el dieciocho de enero de dos mil veintidós *-foja cincuenta y uno a la cincuenta y cinco-*, se desprende que la parte actora, única y exclusivamente reconoció como cierto lo relativo a la celebración del contrato base de la acción, y los términos y condiciones en que este fue celebrado *-fecha de celebración, vigencia, inmueble objeto del mismo-*, habiendo negado de forma expresa, haber realizado de manera verbal con la demandada, una prórroga a la vigencia del contrato, por el periodo comprendido del diez de abril de dos mil veintiuno al diez de abril de dos mil veintidós.

Ahora bien, no obstante que de igual forma, ofreció como pruebas de su parte la **presuncional** y la **instrumental de actuaciones**, empero, las mismas carecen de valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 341 del Código Adjetivo Civil, pues con ninguna de ellas, se demuestran las afirmaciones realizadas por la parte demandada.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que si bien, la demandada durante la secuela procesal, exhibió las órdenes de pago 257212 y 258066, cada una por la cantidad de mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de octubre y noviembre de dos mil veintiuno, sin embargo, ello en forma implica que se declare la improcedencia de la acción instada.

Lo anterior, ya se puntualizó con anterioridad, la demandada incumplió con el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil veintiuno *-cuestión que no fue desvirtuada por la demandada-*, y las órdenes de pago aludidas se exhibieron como pago de rentas generadas con posterioridad al incumplimiento; máxime, que una vez que se le dio vista a la parte actora respecto de estas, manifestó que solo las recibía como abono de dichas pensiones rentísticas, pero no como liquidación de las rentas insolutas que constituyen la causa de pedir.

En virtud de lo anterior, y toda vez que la parte actora, refiere que las ordenes exhibidas, se tomen como abono a las pensiones rentísticas, a consideración de esta autoridad, resulta pertinente realizar las siguientes consideraciones:

El artículo 2296 fracción I del Código Civil, señala en esencia, que el arrendatario, se encuentra obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, es decir, en la fecha y en los montos acordados.

Del contrato base de la acción, específicamente de la cláusula tercera, se obtiene, que el arrendatario debía cubrir en contraprestación por el uso del inmueble objeto de dicho contrato, el pago de una de renta mensual de mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, los días diez de cada mes.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Ahora, de los escritos mediante los cuales se exhibieron las órdenes de pago en cuestión, se advierte a efecto de cubrir la pensión rentística correspondiente al mes de octubre de dos mil veintiuno, ésta fue exhibida el diecinueve del mes y año aludidos; en tanto, que la relativa a la renta de noviembre de dos mil veintiuno, se exhibió el veintitrés del citado mes y año.

Conforme a lo expuesto, se tiene que el pago de las rentas correspondientes a los meses de octubre y noviembre, se realizaron en forma distinta a la convenida, pues se efectuaron en fecha posterior a la pactada.

Al estudiar de manera integra el contenido del contrato base de la acción, se obtiene, que las partes omitieron pactar la forma en que se aplicaría cualquier pago efectuado por la parte demandada.

No obstante lo anterior, en el caso particular, no resulta aplicable, el supuesto previsto por el artículo 1965 del Código Civil de la materia, es decir, que señala que las cantidades pagadas a cuentas de deudas con interés, se apliquen el cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos.

Lo anterior es así, porque como se expondrá con posterioridad, en tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 561, 562 y 563 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado pero no del cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, al existir incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios.

En virtud de lo anterior, con las órdenes de pago exhibidas, se tiene por cubiertas las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de octubre y noviembre de dos mil veintiuno, pues así fue expresamente solicitado por la parte demandada y aceptado por la parte actora *—toda vez que manifestó que fueran tomadas a cuenta como abono de dichas rentas—*.

Finalmente, se precisa que no obstante, que del contrato base de la acción, se desprende que las partes, pactaron como lugar de pago, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, no debe perderse de vista, que en tratándose del juicio especial de desahucio, resulta innecesario acreditar, que previo a la interposición de la demanda, se requirió de pago a la parte demandada, pues la interpelación realizada al momento de la diligencia de requerimiento de pago cumple con los extremos previstos para la procedencia de la acción.

Sostiene la anterior consideración la Tesis 34C emitida por el Primer Tribunal Colegiado en materia Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, consultable en el Semanario de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, marzo del 2004, Pág. 1548, al tenor del siguiente rubro y texto:



“DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. LA CONSTITUCIÓN EN MORA SE ACTUALIZA CON EL REQUERIMIENTO DE PAGO QUE SE HAGA EN EL EMPLAZAMIENTO, AUN CUANDO NO SE HAYA SEÑALADO DOMICILIO PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). En tratándose de los contratos de arrendamiento en los que no se estipuló lugar para el pago de la renta, se surte la regla general de que el requerimiento para la constitución en mora debe ser previo al ejercicio de la acción que se intente, como por ejemplo, la de rescisión; sin embargo, tal regla es inaplicable en el caso en que se deduce la acción de desahucio, en tanto que el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará 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", de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aun cuando no se haya señalado domicilio para el pago”.

V.- En contexto de lo aludido, se declara que la actora ***** , sí probó su acción de desahucio, consistente en que su contraria incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en tanto, que la demandada ***** , dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, ofreció pruebas, pero no acreditó sus excepciones.

Se condena a la demandada ***** , a pagar a la actora ***** , la cantidad de **doce mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **ocho pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción celebrado el diez de abril de dos mil veinte, generadas a partir del **diez de abril de dos mil veintiuno** –*toda vez que de la cláusula tercera del contrato base de la acción, se desprende que la pensión rentística se cubriría los días diez de cada mes, además de que se acreditó, que el incumplimiento de la demandada se actualizó en el mes de abril de dos mil veintiuno-* al **nueve de octubre de dos mil veintiuno** –*misma que comprende del periodo del diez de septiembre al nueve de octubre de dos mil veintiuno-*, y a partir del **diez de diciembre de dos mil veintiuno** –*toda vez que como se desprende de párrafos que anteceden, la parte demandada realizó el pago de las pensiones rentísticas de octubre y noviembre de dos mil veintiuno-* al **diez de enero de dos mil veintidós** –*toda vez que a la fecha en que se dicta la resolución nos ocupa, se encuentra transcurriendo la mensualidad correspondiente del diez de enero al nueve de febrero de dos mil veintidós-*, cada una a razón de mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, en los términos pactados en la cláusula tercera del fundatorio, respecto del inmueble **ubicado en** ***** , **más las que se sigan generando a razón de la cantidad señalada en último término, hasta que se efectuó la entrega del inmueble**, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Toda vez que han transcurrido en exceso los noventa días concedidos por esta autoridad –según se desprende del emplazamiento realizado el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, visible en la foja trece de autos-, para que la demandada desocupe el inmueble que recibió en arrendamiento, con referencia al artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada ***** , a la desocupación y entrega inmediata del bien inmueble arrendado a favor de la actora ***** .

En cuanto a que la entrega del inmueble se realice conforme a lo señalado en la prestación a) del proemio de la demanda, es decir, libre de cualquier adeudo derivado de la prestación de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y/o telefonía, y lo reclamado en la prestación c), referente al pago de intereses moratorios, es improcedente su reclamo en la vía intentada.

Lo anterior es así, porque en tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 561, 562 y 563 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de tres 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, 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, cuotas de energía eléctrica, agua potable, o teléfono, por lo que al haber optado por la vía especial, se hacen improcedentes las prestaciones accesorias reclamadas en la presente vía, teniendo expedito su derecho para hacerlas valer en vía diversa.

Sostiene la anterior consideración, la tesis XIX.1o.A.C.58 C, emitida por Primer Tribunal Colegiado En Materias Administrativa Y Civil Del Décimo Noveno Circuito, con número de registro IUS 162799, Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, 2342, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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".

Toda vez que este Juzgador acogió la acción intentada, aunque no la totalidad de las prestaciones de la parte actora, se condena a la demandada ***** , a pagar a la actora ***** , los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara procedente la vía especial de desahucio por los razonamientos vertidos en el considerando IV de esta sentencia.

Tercero.- Se declara, que la actora ***** , sí probó su acción de desahucio, consistente en que su contraria incumplió con el pago de las pensiones rentísticas respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en tanto, que la demandada ***** , dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, ofreció pruebas, pero no acreditó sus excepciones.

Cuarto.- Se condena a la demandada ***** , a pagar a la actora ***** , la cantidad de **doce mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **ocho pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción celebrado el diez de abril de dos mil veinte, generadas a partir del **diez de abril de dos mil veintiuno -al nueve de octubre de dos mil veintiuno**, y a partir del **diez de diciembre de dos mil veintiuno al diez de enero de dos mil veintidós**, cada una a razón de mil quinientos pesos cero



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

centavos moneda nacional, en los términos pactados en la cláusula tercera del fundatorio, respecto del inmueble ubicado en ***** , más las que se sigan generando a razón de la cantidad señalada en último término, hasta que se efectuó la entrega del inmueble, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Quinto.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria; notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva.

Sexto.- Toda vez que han transcurrido en exceso los noventa días concedidos por esta autoridad -según se desprende del emplazamiento realizado el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, visible en la foja trece de autos-, para que la demandada desocupe el inmueble que recibió en arrendamiento, con referencia al artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada ***** , a la desocupación y entrega inmediata del bien inmueble arrendado a favor de la actora ***** .

Séptimo.- En cuanto a que la entrega del inmueble se realice conforme a lo señalado en la prestación **a)** del proemio de la demanda, es decir, libre de cualquier adeudo derivado de la prestación de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y/o telefonía, y lo reclamado en la prestación **c)**, referente al pago de intereses moratorios, se declaran improcedentes dichas prestaciones, por lo expuesto en el último considerando.

Octavo.- Se condena a la demandada ***** , a pagar a la actora ***** , los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Noveno.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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

