

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

Aguascalientes, Aguascalientes, a catorce de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1561/2018** que en la vía civil especial de **DESAHUCIO** promueve ***** por conducto de su apoderado ***** en contra de ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que:

“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”.

Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las

cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento sobre inmueble, hipótesis que cobra aplicación al caso, pues se promueve desahucio fundándose en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además de lo anterior, se considera que las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que el procedimiento especial de desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, pues dicha parte al demandar por la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

IV.- La actora ***** **por conducto de su apoderado** ***** demanda en la vía especial de Desahucio a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A) La desocupación inmediata y entrega real y material del local arrendado ubicado en la ***** , **FRACCIONAMIENTO ******* , de esta ciudad.*

B) El pago de las rentas vencidas a razón de \$8,000.00 (ocho mil pesos cero centavos) mensuales a partir del mes de octubre del año dos mil diecisiete al abril del año dos mil dieciocho, mas el incremento anual conforme al índice Nacional de precios al Consumidor.

C) El pago de las rentas vencidas a razón de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos cero centavos) mensuales a partir del mes de mayo a septiembre del dos mil dieciocho conforme a la cláusula novena segundo

párrafo del referido contrato. Así como las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble arrendado.

D) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”

Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código sustantivo de la materia.

Según fue declarado en auto de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho por el anterior titular de este juzgado, no se tuvo a la parte demandada por contestando la demanda entablada en su contra, por considerar que el documento que se acompañó al libelo de contestación no acreditaba las facultades de quien compareció en nombre de la persona moral demandada. Determinación que constituye cosa juzgada, por lo que la suscrita juez no se encuentra en condiciones de analizarla.

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas; en observancia a tal precepto la parte actora ofreció diversas pruebas, de las que se desahogaron las siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA que se hizo consistir en el contrato de arrendamiento que obra a fojas seis a trece de esta causa, a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado por la parte demandada y además su contenido se encuentra adminiculado en la declaración de confeso de la demandada, al no haber asistido a la audiencia en que para ello se le citó; medios de convicción con los cuales se justifica que en fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle

***** de esta

ciudad de Aguascalientes, ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte la demandada ***** con el carácter de arrendatario, estipulándose una renta mensual de ocho mil pesos mediante depósito bancario, más un incremento anual automático de acuerdo al índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro indicador que lo sustituya; que la duración del contrato de arrendamiento sería de un año, concluyendo el tres de mayo de dos mil dieciocho, además de haber pactado que la arrendataria se obligaba a pagar como indemnización por daños y perjuicios en caso de seguir ocupando el inmueble en forma injustificada, mensualmente y por todo el tiempo que dure la ocupación, el equivalente al doble del importe de la renta mensual al tiempo de verificarse la desocupación.

CONFESIONAL, a cargo de ***** , misma que fue desahogada en audiencia de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno, y que goza de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en virtud de que la demandada fue declarada confesa de las posiciones que fueron declaradas de legales, al no haber asistido a la audiencia en que para ello se le citó, y sin que exista prueba en contrario, por lo que se le tuvo por reconociendo que *celebró contrato de arrendamiento respecto de la casa ubicada en la calle ***** , con la señora ***** ; que debe a la actora rentas desde el mes de octubre de dos mil diecisiete al mes de octubre de dos mil diecinueve.*

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL, mismas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado y que favorecen a los intereses de la parte actora, según se precisará a

continuación.

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la actora ha acreditado los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y fundamentos legales:

En efecto, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente los hechos de su demanda y con ellos lo siguiente:

A).- Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado por ***** como arrendadora y ***** en calidad de arrendatario, por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** de esta ciudad de Aguascalientes, estableciéndose como temporalidad del contrato el de un año que inició el cuatro de mayo de dos mil diecisiete y concluyó el tres de mayo de dos mil diecisiete, una renta mensual a razón de ocho mil pesos, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado; y

B.- Que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas que se han erogado desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que fue el veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente, toda vez que el demandado dejó de cubrir más de tres mensualidades.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo supraindicado.

Sin embargo, resulta innecesario condenar a ***** a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, en virtud de que según consta en autos, en diligencia de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, el mismo ya fue entregado.

Se condena a la demandada a cubrir a la parte actora las rentas insolutas y comprendidas desde el cuatro de octubre de dos mil diecisiete y hasta el tres de octubre de dos mil diecinueve, a razón de ocho mil pesos cada una, más el incremento anual que haya correspondido conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor, con fundamento en lo que establecen los artículos 1677, 1715, 2300 y 2670 del Código Civil vigente en el Estado.

No soslaya esta juzgadora que a fojas ciento cuarenta y nueve, ciento cincuenta, doscientos dos, doscientos tres y doscientos treinta de los autos, obra constancia de las consignaciones por el pago de rentas que se efectuaron a lo largo del procedimiento, cada una por la cantidad de ocho mil pesos, que en conjunto suman cuarenta mil pesos. Cantidad que habrá de tomarse en cuenta como pago de las rentas en términos de ley, y que habrán de ser aplicadas en el periodo de ejecución de sentencia.

No procede condenar a la parte demandada al pago de la indemnización que se reclama en el inciso C) del capítulo de prestaciones, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 563, 564, 566 y 567 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en esta vía únicamente puede reclamarse la desocupación y entrega del inmueble, pago de rentas y gastos y costas del juicio, tan es así que la parte demandada únicamente pueden oponer las excepciones a que se refieren los artículos

2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente en el Estado, por lo que queda expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame el concepto anunciado al inicio de este apartado, cobrando aplicación al caso los siguientes criterios:

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (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”.- Tesis: XIX.1o.A.C.58 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 162799, Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XXXIII, Febrero de 2011 Pág. 2342 Tesis Aislada(Civil) , Tomo XXXIII, Febrero de 2011.

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento,

inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional".- Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época 2002329, Tribunales Colegiados de Circuito Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2 Pág. 1431 Tesis Aislada (Civil), Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: *"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."*. En observancia a esto y además a que la parte demandada resulta perdidosa, se le condena a pagar a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, dese cumplimiento a lo ordenado por el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 229, 563 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía especial de desahucio planteada por la parte actora y que dicha parte probó su acción.

SEGUNDO.- Que se declaró que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- Resulta innecesario condenar a ***** a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, en virtud de que en diligencia de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, el mismo ya fue entregado.

CUARTO.- Se condena a la demandada a cubrir a la parte actora las rentas insolutas y comprendidas desde el cuatro de octubre de dos mil diecisiete y hasta el tres de octubre de dos mil diecinueve, a razón de ocho mil pesos cada una, más el incremento anual que haya correspondido conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor; regulados que sean en ejecución de sentencia.

Lo anterior en la inteligencia de que deberán tomarse en consideración los cuarenta mil pesos que fueron consignados durante la tramitación del presente juicio.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

SEXTO.- No procede en esta vía especial de desahucio el reclamo de la indemnización que se pide en el inciso C) de las prestaciones, quedando expedido el derecho de la parte actora para exigir su pago mediante el ejercicio de la acción correspondiente y causa diversa.

SÉPTIMO.- Una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, dese cumplimiento a lo ordenado por el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma la C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, que autoriza. Doy Fe.

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha quince de marzo de dos mil veintidós. Conste.

L'LGLH*

El(La) Licenciado(a) **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1561/2018 dictada en catorce de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de ONCE fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad 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 Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.