



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, \*\*\*\*\*.

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **0857/2021**, que en la vía **única civil**, en ejercicio de la **acción de terminación de contrato por vencimiento del plazo**, 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.*

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

**II.-** Se asume competencia para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece, que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda, de lo que deriva la competencia de esta autoridad.

**III.-** La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción intentada deriva de un contrato que no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título undécimo del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV.-** La parte actora \*\*\*\*\* , a través de su apoderada \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , por las siguientes prestaciones:

**“A.** Para que por sentencia firme que se dicte, se declare legalmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento verbal base de la acción, que tiene mi representada \*\*\*\*\* , con la señora \*\*\*\*\* , respecto del espacio asignado como \*\*\*\*\* de la escuela ya mencionada, mismo espacio que cuenta con una superficie aproximada de 20 metros cuadrados, el cual se encuentra físicamente a un costado del salón de cómputo, espacio que consta de un área con malla sombra con espacio de mesas y sillas dentro de una superficie aproximada de 50 metros cuadrados,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

así como con instalación eléctrica, hidrosanitaria y de gas, y que se encuentra dentro de la \*\*\*\*\*, la cual está ubicada en \*\*\*\*\*.

A. Para que, por sentencia definitiva, se condene a la demandada a entregar a mi representada, el inmueble arrendado, dejando en el mismo los bienes que son de mi representada y que ha venido usando durante el tiempo del arrendamiento.

B. Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada a pagar a mi representada, los **gastos y costas** que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que mi representada se ve en la imperiosa necesidad de promoverlo por su culpa”.

Lo manifestado por la parte actora, 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.

La demandada \*\*\*\*\*, omitió dar contestación a la demanda, pese a que fue debidamente emplazada, por lo que, mediante proveído de siete de septiembre de dos mil veintiuno –foja setenta-, se le acusó la correspondiente rebeldía.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Enseguida, se procede a entrar al estudio de la acción de terminación de contrato por vencimiento del plazo incoada por la parte actora \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, conforme a las siguientes consideraciones:

A criterio de esta autoridad resulta pertinente la transcripción de los preceptos legales que tienen aplicabilidad al caso, y que se contemplan en el Código Civil del Estado, siendo estos los siguientes:

**“Artículo 2269.-** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.

**“Artículo 2349.-** Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, **previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano**, y con un año si es rústico”.

**“Artículo 2354.-** El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; ...”.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**“Artículo 2355.-** Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.

**“Artículo 2349.-** Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico”.

**“Artículo 2358.-** Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrato”.

De los numerales transcritos se desprende, que existe contrato de arrendamiento cuando una de dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero por ese uso.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por vencimiento del plazo.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir dicha acción, además de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, debe demostrar:

a).- Que terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continuó en el uso y goce del bien arrendado;

b).- Que solicitó la terminación del contrato aludido, previo aviso por escrito dado a la otra parte con **quince días de anticipación, por tratarse de predio urbano**, o en su caso,

c).- Que se opuso a la continuación del arrendamiento, después del vencimiento del contrato, dentro del plazo de diez días contados a partir del siguiente al de su terminación.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que a la demandada los de sus excepciones.

En cumplimiento de lo anteriormente expuesto, la parte actora ofreció los siguientes medios de prueba:

La **confesional**, a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia celebrada el ocho de noviembre de dos mil veintiuno -fojas



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

setenta y siete y setenta y ocho-; a la cual, se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues al absolver posiciones, la demandada reconoció como cierto, haber sido notificada judicialmente, el catorce de septiembre de dos mil, para hacer la entrega real y material del espacio asignado como cafetería de la \*\*\*\*\*.

Ofertó, la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, y que obra en autos a fojas veinticuatro a cincuenta y dos de autos; con eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código Procesal de la materia, toda vez que con la misma, se acredita la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción.

Lo anterior, toda vez que al comparecer la ahora demandada al desahogo de la diligencia prevista por el artículo 176 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado *-en virtud de los actos prejudiciales (medios preparatorios a juicio), promovidos por la parte actora en este juicio-*, celebrada el veintiocho de enero de dos mil veinte, al responder los cuestionamientos realizados en relación a la posesión y la calidad de ésta respecto del inmueble objeto del negocio que nos ocupa *-espacio asignado como \*\*\*\*\**, con una superficie aproximada de veinte metros cuadrados, el cual se encuentra físicamente a un costado del salón de cómputo, espacio que consta de un área con malla sombra con espacio de mesas y sillas dentro de una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados, así como con instalación eléctrica, hidrosanitaria y de gas, y que se encuentra dentro de la \*\*\*\*\*-, reconoció, encontrarse en posesión de dicho inmueble, en calidad de arrendataria *-pues manifestó que se lo rentaron y que pagaba la cantidad de setecientos cincuenta pesos, cada cinco días, en la caja de la \*\*\*\*\*-*; además, de que expresamente señaló, que celebró contrato de arrendamiento de forma verbal y por escrito; y, que la vigencia del contrato actual *-al momento de la diligencia-*, se había celebrado por escrito dos o tres años atrás, el cual, solo se lo dieron por un año, y ya después continuaron sin hacer contrato; manifestaciones que constituyen confesión expresa en su contra en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que si bien, la confesión en mención, se realizó en un procedimiento diverso al que nos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ocupa, sin embargo, se efectuó ante una autoridad judicial y siguiendo las reglas que para el juicio civil dispone el Código procesal de la materia.

Asimismo, ofreció la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, visible de la foja quince a sesenta y dos de autos; a la cual, se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal de la materia.

Lo anterior, en virtud de que con las mismas se acredita, que **el ahora actor compareció** a tramitar diligencias de jurisdicción voluntaria a fin de notificar judicialmente a la parte demandada su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, diligencias a las que se les ordenó dar entrada por proveído de veinte de julio de dos mil veinte, lo cual, aconteció el catorce de septiembre de dos mil veinte, según se advierte de la cédula de notificación que obra en la foja cincuenta y siete de autos.

Finalmente, ofreció como pruebas de su parte la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, las cuales, y para efecto de la acción de terminación de contrato por vencimiento del plazo, merecen valor probatorio pleno a su favor en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 341 del Código Adjetivo Civil, pues con los medios de prueba valorados en párrafos que anteceden, se demostró la existencia del contrato base de la acción.

Ahora bien, no obstante que ninguna de las partes señaló con claridad y precisión, la fecha de celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, ni tampoco la vigencia de éste, ello a fin de establecer la fecha en que concluyó dicho acto jurídico, sin embargo, la demandada al comparecer al desahogo de la audiencia prevista por el artículo 176 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro de los autos del expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\*, reconoció que el contrato vigente a la fecha en que compareció ante esa autoridad *-veintiocho de enero de dos mil veinte-*, era el celebrado dos o tres años atrás, y que el mismo se había celebrado solamente por un año, y que pese a ello, se continuó con la relación arrendaticia sin hacer otro contrato.

En contexto de lo anterior, se concluye que el contrato de arrendamiento base de la acción, se volvió de tiempo indeterminado *--pues acorde a la confesión realizada por la parte demandada, el último de los contratos, ya se encontraba vencido; ello asociado, que pese a que terminó la*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*vigencia del contrato aludido, la demandada continuó en el uso y goce del bien arrendado, por lo que, en la especie cobró aplicación la presunción legal a que se refiere el artículo 2358 del Código Civil del Estado, transcrito en párrafos que anteceden, presunción a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.*

Conforme a lo expuesto, y en cumplimiento de lo dispuesto por numeral 2349 antes transcrito, resulta requisito sine qua non, el que la parte actora diera aviso por escrito a la demandada, quince días de anticipación de su voluntad de no seguir con dicho arrendamiento; requisito, que quedó demostrado en autos, pues se demostró que mediante las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas dentro de los autos del expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado\*\*\*\*\*, se hizo del conocimiento a la persona demandada, la voluntad del actor de no continuar con la relación contractual de arrendamiento el **catorce de septiembre de dos mil veinte**, en tanto que la demanda generadora del presente juicio, se presentó el **dieciséis de julio de dos mil veintiuno**, según se advierte del sello de recepción de Oficialía de Partes del Poder Judicial en el Estado, esto es, entre una y otra actuación transcurrió en demasía el término de quince días necesario para la procedencia de la acción incoada por la parte actora.

Notificación la anterior, que resulta plenamente valida, al haberse practicado conforme a las reglas que para las notificaciones dispone el artículo 109 del Código Adjetivo Civil, pues en la misma, se hizo constar la fecha y hora en que fue practicada, el juez que la ordenó, la resolución que se mandó notificar, el expediente del cual emana, el nombre y apellido de la persona con quien se entendió la diligencia, la cual, si bien no se practicó con la interesada, no menos cierto es, que se entendió con quien dijo ser su hermano y vivir en ese domicilio.

En esa tesitura, dicha notificación es prueba fehaciente e indubitable de que la persona con quien se entendió dicha actuación conoció y se hizo sabedora de la voluntad de la parte actora de dar por concluida la relación arrendaticia.

Sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la tesis de jurisprudencia sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Octava Época, consultable en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1989, página 106, que dice:

**“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO, AVISO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE. DEBE HACERSE EN FORMA INDUBITABLE.**

*El aviso fehaciente e indubitable de dar por concluida la relación arrendaticia y que conforme a lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye un presupuesto para que se esté en aptitud de ejercitar la acción de terminación del contrato de arrendamiento, debe practicarse conforme a las reglas contenidas en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que si la cédula de notificación se dejó en poder de persona que se ostentó como empleada de la inquilina, sin que se probara tal situación, y si en cambio se acreditó era la portera del edificio, quien vivía en la azotea del mismo, con ello resalta la falta de validez legal de tal aviso, porque tratándose de un arrendamiento por tiempo indeterminado, debe estarse a las disposiciones especiales del capítulo VII, título sexto del Código Civil y concretamente en el artículo 2478 que dispone que el aviso de la voluntad de las partes para dar por terminado el contrato de arrendamiento debe ser indubitable, esto es no debe haber la menor duda, debe ser inequívoco e innegable que la persona a quien debe darse tal aviso, conozca esa voluntad, y si no se practica en esa forma, no puede considerarse como efectuado en forma legal”.*

Por todo lo anterior, resulta procedente la acción de **terminación de contrato por vencimiento del plazo**, intentada por la parte actora.

**VI.-** En contexto de lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que en ella, la parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó los elementos constitutivos de la acción de terminación de contrato **por vencimiento del plazo**; en tanto, que la demandada **\*\*\*\*\***, omitió contestar la demanda incoada en su contra.

En consecuencia, se declara legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del espacio asignado como **\*\*\*\*\***, con una superficie aproximada de veinte metros cuadrados, el cual se encuentra físicamente a un costado del salón de cómputo, espacio que consta de un área con malla sombra con espacio de mesas y sillas dentro de una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados, así como con instalación eléctrica, hidrosanitaria y de gas, y que se encuentra dentro de la **\*\*\*\*\***.

Como consecuencia de lo anterior, la demandada **\*\*\*\*\***, deberá efectuar la entrega real y material a favor de la parte actora **\*\*\*\*\***, de la posesión del inmueble descrito en el párrafo inmediato anterior, en las condiciones en que lo recibió, libre de adeudos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de servicios de agua y energía eléctrica, que se hubieren generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del mismo, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*\*\*, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, toda vez que en el caso resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haberse acogido las pretensiones de la accionante, cuyo monto será regulado 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 única civil por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

**Tercero.-** Se declara, que la parte actora \*\*\*\*\*, acreditó los elementos constitutivos de la acción de terminación de contrato **por vencimiento del plazo**; en tanto, que la demandada \*\*\*\*\*, omitió contestar la demanda incoada en su contra.

**Cuarto.-** Se declara legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del espacio asignado como \*\*\*\*\*, con una superficie aproximada de veinte metros cuadrados, el cual se encuentra físicamente a un costado del salón de cómputo, espacio que consta de un área con malla sombra con espacio de mesas y sillas dentro de una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados, así como con instalación eléctrica, hidrosanitaria y de gas, y que se encuentra dentro de la \*\*\*\*\*.

**Quinto.-** Como consecuencia de lo anterior, la demandada \*\*\*\*\*, deberá efectuar la entrega real y material a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, de la posesión del inmueble descrito en el resolutivo cuarto, en las condiciones en que lo recibió, libre de adeudos de servicios de agua y energía eléctrica, que se hubieren generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del mismo, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**Sexto.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*\*\*, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** 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 Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Octavo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció y firma, el **Juez Tercero Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, que autoriza.-  
Doy Fe.

**Juez Tercero Civil**

Lic. Honorio Herrera Robles

**Secretaria de Acuerdos**

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos el \*\*\*\*\*.

L'MCMC

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0857/2021**, dictada el **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **nueve** 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 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, nombre de apoderado, datos de identificación del inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-