

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de abril de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0494/2020**, relativo al Juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, promueve **Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

### CONSIDERANDOS:

**I.** Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del 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.***

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

**II.** La parte actora **Xxxxx**, reclama por las siguientes prestaciones:

**A).-** Para que por sentencia firme se declare que esta terminado el contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la ahora demandada, respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxx** número **xxxxx** interior **xxxxx**, en el **xxxxx** de esta **xxxxx**, ello debido a que le fue notificado judicialmente que mi intención era ya no renovar el contrato de arrendamiento que tenemos celebrado.

**B).-** Para que se condene a la demandada al pago de las pensiones rentísticas, a razón de **DOS MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, conforme con la clausula **TERCERA** del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado.

**C).-** Para que se condene a la demandada a comprobar el pago de los servicios que la demandada tenga contratados y conforme como se obligó en términos de la clausula **SEPTIMA** del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado.

**D).- Para que se condene a la demandada a la entrega real y material del inmueble materia del arrendamiento, en los términos que se obligo, conforme la clausula OCTAVA del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado.**

**E).- Para que se condene a la demandada al pago de gastos, costas y honorarios, con motivo de la tramitación de este juicio, que me obliga a hacer, debido a su incumplimiento de desocupar el inmueble dentro del plazo que para ellos le fue previamente fijado.**

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al siete de su escrito inicial de demanda la cual obra a fojas de la uno y dos del expediente en que se actúa.

Habiendo sido emplazada la demandada **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas de la veintidós a la veinticuatro de autos.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

**III.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejerce alguna acción derivada del contrato de arrendamiento de inmuebles, como sucede en el caso, que se hizo valer la acción de terminación del contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en este municipio de **Xxxxxx**.

**IV.** La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción de terminación de contrato, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**V.** Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento deducida por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendadora, y la demandada **Xxxxxx** como

arrendataria, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental**, que consta a fojas siete y ocho del sumario, consistente en las copias certificadas del contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxxx**, en su calidad de arrendadora y **Xxxxxx**, como arrendataria, respecto del inmueble marcado con el número **xxxxxx**, interior **xxxxxx**, de la calle **Xxxxxx** en el **Xxxxxx**, de la colonia **Xxxxxx**, de esta **xxxxxx**; documental que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y cuya veracidad fue reconocida por la demandada al momento de dar respuesta al hecho identificado con el número no del escrito inicial, en el que reconoció la celebración de dicho acuerdo de voluntades, luego, tal confesión hace prueba plena en su contra de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y es suficiente para tener por cierta la celebración del fundatorio así como los términos del mismo.

Sin que se soslaye, que en el momento en que la demandada dio contestación a la demanda, adujo que objetaba todos los documentos exhibidos por la accionante, por carecer de valor; sin embargo, de la respuesta dada al capítulo de hechos reconoció la celebración del fundatorio, aunado a que no aportó medio de convicción tendiente a demostrar sus objeciones, entonces dichas objeciones son consideradas meras afirmaciones sin sustento.

Entonces, la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxxx**, dio en arrendamiento a **Xxxxxx**, la casa habitación marcada con el número **xxxxxx**, interior **xxxxxx**, de la calle **Xxxxxx**, en el **Xxxxxx**, de la colonia **Xxxxxx** de esta **xxxxxx**, conforme a la cláusula **PRIMERA** del contrato base de la acción; pactándose como duración del contrato el lapso de un año forzoso, concluyendo el día dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve, según la cláusula **SEGUNDA**; así también en la cláusula **TERCERA**, se fijó como monto mensual del arrendamiento la cantidad de dos mil pesos pesos cero centavos moneda nacional,

renta que sería pagada dentro de los cinco días primeros de cada mes, en la cuenta bancaria XXXXX con número de tarjeta xxxxxx, proporcionada por la arrendadora únicamente para esta finalidad, y la cual comenzaría a correr a partir del día doce de septiembre de dos mil dieciocho; convinieron además en su cláusula **CUARTA** que se estipulaba el pago de intereses si el arrendatario llegaba a atrasarse en el pago de la renta; en la cláusula **QUINTA** pactaron que el arrendatario quedaba obligado a conservar el inmueble arrendado en el estado que lo recibe y que de ninguna manera podría ser subarrendado, cederlo parcial o totalmente, ni traspasarlo, sin embargo, si podrá hacerle modificaciones al inmueble con previo consentimiento del arrendador; así también mediante la cláusula **SEXTA**, se pactó que el mantenimiento del inmueble sería por cuenta del arrendatario, por lo tanto el arreglo de las instalaciones eléctricas, pintura cerraduras de puertas, fontanería, fugas de gas, fugas de agua, pago del uso del agua, etcétera, serían costeadas totalmente por el propio arrendatario; del mismo modo, en la cláusula **SÉPTIMA**, el arrendatario se obligó a pagar el consumo de energía eléctrica y de agua potable, a las dependencias correspondientes que suministran dichos servicios; por último en su cláusula **OCTAVA**, el arrendador manifestó haber recibido el inmueble materia del contrato aseado y en buen estado, el cual se obligó a devolverlo a el arrendador libre de cualquier deterioro posterior que apareciera en él, así mismo recibió y se obligó a conservar aseado y en buen estado los lavabos, cañerías, desagües pluviales, paredes, sanitarios, paredes del baño, piso del departamento y demás servicios de la finca arrendada.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

**"ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN 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.”

La acción que nos ocupa quedó debidamente demostrada con las pruebas desahogadas por la parte actora, siendo éstas las siguientes:

**Confesional expresa**, prueba que goza de pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que el arrendador reconoció haber celebrado el contrato de arrendamiento con la hoy actora respecto del departamento ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, interior **xxxxxx**, en el **Xxxxxx**, de la colonia **Xxxxxx** de esta **xxxxxx**, que ambas partes acordaron que la duración del arrendamiento sería de un plazo forzoso de un año, el cual corrió del día dieciséis de septiembre de dos mil dieciocho al día dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve; que las partes acordaron que el monto por concepto de pensión rentística, sería la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que la arrendataria debía depositar cada mes en la cuenta bancaria ahí indicada; que la arrendataria se obligó a conservar y mantener el inmueble, por lo que las reparaciones y el mantenimiento del inmueble debían ser por su cuenta y así en las buenas condiciones que lo recibió debía devolverlo y que los servicios de agua, luz, teléfono e internet que la arrendataria hubiere contratado debían ser cubiertos a su cargo y cuenta, por lo que la arrendataria debía entregar junto con el inmueble, los recibos de pago y finiquitos correspondientes.

**Documental pública**, consistente en el legajo de copias fotostáticas certificadas deducidas del expediente número **xxxxxx** del índice de **xxxxxx xxxxxx**, mismas que obran glosadas a fojas de la cuatro a la quince de autos, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento proveniente de un servidor público en ejercicio de sus funciones y de las que se desprenden que **Xxxxxx**, promovió diligencias de jurisdicción voluntaria a efecto de notificarle a **Xxxxxx**, su voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento que tienen celebrado, notificación judicial que le fue

realizada en fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, según se desprende de la cédula de notificación que obra visible a foja doce de autos.

Sin que esta autoridad pase inadvertido que la demandada objetó dicha documental, argumentando que la misma carece de valor, empero, no aportó medio de convicción tendiente a demostrar ello, no obstante que en ese sentido le correspondía la carga de la prueba, se afirma lo anterior, tomando en cuenta que no basta con que un documento sea objetado para que éste pierda valor sino que quien lo hace debe demostrar dichas objeciones, lo cual no sucedió en la especie.

Lo anterior encuentra sustento dado su argumento rector en la jurisprudencia civil, emitida por la Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Registro digital: 178743, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 4/2005, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, página 266, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto:

**"DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998).** En términos de lo dispuesto por los artículos [324 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas](#) y [330 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla](#), los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que las propias legislaciones les otorgan. Ahora bien, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio reiterado de que no basta decir que se objeta un documento privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción. Debido a que en las legislaciones adjetivas en cuestión no se establece ninguna regla específica sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada, deben atenderse los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en los artículos [289 del Código de Procedimientos](#)

Civiles de Chiapas y 263 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por lo contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba.”

**Presuncional legal y humana e Instrumental de actuaciones**, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por otro lado, resulta cierto, que **Xxxxx**, no ofertó medios de convicción tendientes a demostrar sus excepciones; sin embargo, con el escrito de contestación de demanda acompañó diversos documentos, por lo que la suscrita juez me encuentro en condiciones de valorar los mismos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 2011/98. de Texto y Rubro siguiente:

**"DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION.** El hecho de que los **documentos** exhibidos en la demanda o **contestación** a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad

*en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración."*

Por lo que se tiene como pruebas de la demandada las siguientes.

**Documental privada**, consistente en la copia fotostática simple de una tarjeta bancaria con número **XXXXX**, de la institución bancaria denominada **XXXXX** mismo que obra visible a foja veintiseis de autos, a la cual si bien es cierto se trata de una copia simple, sin embargo, esta juzgadora le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimiento Civiles, toda vez que la misma se encuentra relacionada con el contrato base de la acción, en específico de la cláusula "**TERCERA**", y con la cual se acredita que es a dicho número de tarjeta a la que se debían efectuar los pagos correspondientes a las pensiones rentísticas.

**Documental privada** consistente en las impresiones de conversaciones privadas vía whatsapp, que a decir de la demandada realizó con la ahora accionante, mismas que obran glosadas a fojas veintisiete y veintiocho de los autos, a las que no se les otorga valor probatorio puesto que no contienen la certificación correspondiente que acredite tiempo y circunstancias en que fueron realizadas, así como las cuentas electrónicas o número de teléfono de quienes participaron en las mismas, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 328 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**Documental pública**, consistente en el recibo expedido por la **Xxxxxx**, mismo que obra visible a foja veintinueve y treinta de autos, al cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, mismo que acredita que el consumo de energía eléctrica correspondiente al inmueble materia del arrendamiento, en el periodo comprendido del diez de marzo al diez de mayo, de dos mil veinte, ascendía a quinientos sesenta y siete pesos, cantidad que fuera pagada en fecha veintiuno de mayo del año próximo pasado.

**Documental privada**, consistente en las veintidós fichas de depósito de la institución bancaria denominada **XXXXXX**, visibles a fojas de la treinta y uno a la cincuenta y dos de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de



lo dispuesto por los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien es cierto, los mismos, corresponden a documentales privadas, no menos cierto es que la institución bancaria que lo expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por la normas previstas por la **Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros** (CONDUSEF) y por tanto los datos proporcionados por dicha institución cuentan con credibilidad plena, siendo que de los mismos se obtiene que:

**1)** En fecha tres de enero de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la cuenta número **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**2)** En fecha cinco de febrero de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**3)** En fecha cinco de marzo de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**4)** En fecha tres de abril de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**5)** En fecha tres de mayo de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**6)** En fecha cinco de junio de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**7)** En fecha cinco de julio de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**8)** En fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**9)** En fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**10)** En fecha dos de octubre de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**11)** En fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**12)** En fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**13)** En fecha dos de octubre de dos mil dieciocho, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**14)** En fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**15)** En fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho, se hizo un depósito a la tarjeta de debito número **xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**16)** En fecha tres de enero de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**17)** En fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**18)** En fecha tres de marzo de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**19)** En fecha dos de abril de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**20)** En fecha cuatro de mayo de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

**21)** En fecha dos de junio de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

22) En fecha uno de julio de dos mil veinte, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional.

VI. Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente la existencia del contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **Xxxxxx**, dio en arrendamiento a **Xxxxxx** el departamento identificado con el número **xxxxxx**, interior **xxxxxx**, de la calle **Xxxxxx** en el **Xxxxxx**, en la colonia **Xxxxxx** de esta **xxxxxx**; que el contrato de arrendamiento se celebró por un término forzoso de un año, el cual comenzaría a surtir sus efectos a partir del día dieciséis de septiembre de dos mil dieciocho al dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve; que el monto mensual por concepto de pensión rentística correspondería a la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que sería pagada los primeros cinco días de cada mes; que se pagaría un interés en caso de que el arrendatario se llegara a atrasar en el pago de la renta; entre otras estipulaciones.

Ahora bien, y en virtud de que el mencionado contrato de arrendamiento originalmente se celebró por un año; sin embargo, posterior a su vencimiento la demandada siguió en posesión del mismo, por lo cual se convirtió en un contrato por tiempo indefinido, al haber operado la tácita reconducción, afirmación que se hace, atendiendo a que el referido acuerdo de voluntades feneció el día dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve, sin que la arrendadora manifestara oposición dentro del término de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la Jurisprudencia Civil, de la Sexta época, Página ochenta y uno, Tomo IV, parte SCJN, con número de Registro: 392249, de Texto y Rubro siguiente:

**"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.** *Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la*

convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.”

De igual manera, cobra aplicación al respecto, la resolución de contradicción de tesis número 50/99, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis 1a./J. 31/2001, página 352, que es del epígrafe y texto siguientes:

**TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato”.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido por el artículo 2349 del Código Civil del Estado, dicho contrato se puede concluir por voluntad de cualquiera de las partes

contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, y con las pruebas antes valoradas se acreditó que en fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, **Xxxxx** fue notificada del deseo de **Xxxxx** de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado respecto del departamento identificado con el número **xxxxx**, interior **xxxxx**, de la calle **Xxxxx** en el **Xxxxx**, en la colonia **Xxxxx** de esta **xxxxx**, así como que disponía del plazo de quince días para la entrega del inmueble real y materialmente desocupado, por lo que al no haber entregado voluntariamente la parte demandada el inmueble antes señalado, es que procede la acción ejercida por la parte actora en cuanto a declarar la terminación del multicitado contrato de arrendamiento.

**VII.** Acto seguido se procede a analizar las excepciones hechas valer por la demandada **Xxxxx**, de la siguiente manera:

**Excepción sine actione agis**, consistente en falta de acción y derecho de la actora para demandar las pretensiones que especifica en el preámbulo de su demanda.

Excepción que es improcedente.

Lo anterior es así, atendiendo a lo preceptuado por el artículo 2349 del Código Civil, mismo que a la letra dice:

***"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."***

Como quedó establecido con antelación en el contrato fundatorio de la acción que nos ocupa, operó la tácita reconducción, y por tanto, se convirtió en un contrato por tiempo indeterminado, luego, basta que se realice el aviso por escrito dado a la otra parte para que resulte procedente su terminación, siendo que en el caso a estudio, se demostró que en fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, se le hizo saber a **Xxxxx**, el deseo de la arrendadora de ya no querer continuar con el contrato que une a las antes referidas.

Luego, si **Xxxxx**, previo a la interposición de la demanda demostró haber cumplido con el requisito previsto para la procedencia de la acción que nos ocupa, es evidente que sí le asiste

el derecho para reclamar la terminación del contrato de arrendamiento; entonces es evidente la improcedencia de la excepción que se analiza.

Por otro lado del resto de la contestación a la demanda se desprenden las siguientes excepciones:

**1)** Excepción que se desprende de la respuesta dada a la pretensión identificada como A), consistente en que la misma es improcedente pues la oponente afirma que la arrendadora le da las gracias, cada vez que le realiza el depósito de las rentas, sin decirle que quiere que le entregue el departamento.

Excepción que es improcedente, toda vez que la actora sí demostró fehacientemente haberle hecho saber a la arrendataria su deseo de ya no continuar con el contrato materia de la litis, siendo que en el hecho sin conceder que la arrendadora le reciba las rentas a la arrendataria y le dé las gracias, resulta intrascendente para la improcedencia de la acción, puesto que las rentas se generan por el mero uso del inmueble, tal y como lo indica el arábigo 2300 del Código Civil del Estado, mismo que a la letra dice:

***"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."***

Como se puede apreciar del numeral antes transcrito, se obtiene que el arrendatario está obligado a pagar las rentas generadas por el uso del inmueble hasta el momento mismo en que realice su entrega. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble.

Así las cosas, es indiscutible que la arrendataria está obligada a pagar las rentas generadas por el uso de dicho inmueble, con independencia de que se la haya hecho saber o no el deseo de la arrendadora de dar por concluido el contrato base de la acción o que ésta reciba las mismas y que incluso le dé las gracias.

**2)** Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho identificado como dos, consistente en que al no renovarse el contrato fundatorio, éste se volvió de tiempo indeterminado.

Excepción que es inoperante, toda vez que efectivamente ante la falta de oposición del arrendador de continuar

con el basal dentro del término previsto por la ley, dicho contrato se volvió por tiempo indeterminado; sin embargo, lo inoperante de la excepción radica que con independencia de ello, la acción de terminación hecha valer por **Xxxxxx**, es procedente, atendiendo a que ésta previo a la presentación de la demanda sí le hizo saber a la arrendataria su deseo de no continuar con el contrato, tal y como lo exige el numeral 2349 del código sustantivo de la materia.

5) Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho identificado como tres, consistente en que la demandada va al corriente en el pago de las rentas generadas hasta el mes en que se presentó la contestación a la demanda, y que lo fue julio de dos mil veinte.

Excepción que resulta improcedente.

Con las pruebas previamente analizadas y valoradas la demandada demostró haber realizado en fecha uno de julio de dos mil veinte, el último pago por concepto de rentas a favor de la demandante, de igual manera, se demostró que consignó las llaves del inmueble en fecha once de agosto de dos mil veinte, sin embargo, dicha consignación no la exenta del pago de las rentas posteriores al mes de julio de dos mil veinte, por lo siguiente:

Como ya se dijo conforme al numeral 2300 el arrendatario está obligado a pagar la renta generada **hasta el día en que se entregue la cosa rentada**, situación ésta que en el caso a estudio aún no acontece; se afirma ello, atendiendo a que la mencionada consignación de llaves hecha por la arrendataria, de ninguna manera se puede equiparar a la entrega del bien objeto del arrendamiento, pues para tener por colmado tal acto, se requiere que el arrendador sea legalmente enterado de la diligencia para que esté en aptitud material de manifestar si está conforme o no con la entrega del citado bien, entonces, dicha consignación no resulta el acto jurídico idóneo para que se extinga una obligación de pago.

Argumento que encuentra su sustento en la tesis con número de registro digital: 168994, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, materia(s): Civil, Tesis: III.1o.C.166 C, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1178, tipo: Aislada, de contenido literal:

**"ARRENDAMIENTO. LA EXHIBICIÓN DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE Y SU RECEPCIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD JUDICIAL NO COLMAN TODAS LAS CONDICIONES LEGALES NECESARIAS PARA QUE SE CONFIGURE LA CONSIGNACIÓN COMO ACTO JURÍDICO IDÓNEO PARA QUE SE EXTINGA LA OBLIGACIÓN DE PAGO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** En términos de los artículos [1612 y 1615 a 1617 del Código Civil para el Estado](#)

[de Jalisco](#), las diligencias de consignación no se integran únicamente con la exhibición de lo debido, sino que además el juzgador ante el que se tramitan debe admitirlas y darle intervención al acreedor, mediante la notificación formal correspondiente, para que reciba lo exhibido o bien se oponga, después de lo cual el juzgador debe resolver si aprueba o no la consignación, y es dicha aprobación la que, cualquiera que sea el momento en que se produzca, en términos de la regulación que de esa figura se contiene en las normas invocadas, hace que se extinga la obligación relativa. Además, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo [2009](#) del mencionado ordenamiento, que se refiere a las obligaciones del arrendatario, y según el cual éste queda obligado al pago de las rentas hasta que entregue el bien en las condiciones en que lo recibió; por lo que la interpretación sistemática de esos numerales permite establecer que en tratándose de la consignación de un bien dado en arrendamiento se requiere que el arrendador sea legalmente enterado de la diligencia para que esté en aptitud material de manifestar si está conforme o no con la entrega del citado bien, pues le corresponde el derecho, derivado del citado artículo 2009, de verificar que el inmueble se encuentre en las mismas condiciones en que lo entregó al arrendatario, por lo que aun cuando es cierto que la notificación de las resoluciones judiciales es un acto cuya realización corresponde al auxiliar del juzgador facultado para ello, y no a las partes, ello no significa que la falta de notificación, en casos como el que nos ocupa, se traduzca en que la consignación, y la consecuencia tan relevante que ella entraña, como lo es la extinción de la obligación relativa con todos sus efectos, deban tenerse por configuradas con la simple exhibición de las llaves del inmueble, ya que ese solo acto y su recepción por parte de la autoridad judicial



no colman todas las condiciones legales necesarias para que se configure la consignación como acto jurídico idóneo para que se exija una obligación de pago.”

Consecuentemente, resulta improcedente la excepción planteada.

**VIII.** Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, con fundamento en el artículo 2354 fracción II del Código Civil del Estado, se *declara la terminación del contrato de arrendamiento* celebrado por las antes señaladas en fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2349 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, 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, situación que se reitera en el caso que nos ocupa, aconteció el día tres de diciembre de dos mil diecinueve.

Se condena a **Xxxxxx**, a realizar el pago de las pensiones rentísticas posteriores al mes de julio de dos mil veinte y hasta que se realice la entrega real y material del inmueble objeto del arrendamiento.

Se condena a **Xxxxxx**, a entregar a la arrendadora los comprobantes de pago de los servicios que la demandada haya tenido contratados en el inmueble objeto de este juicio, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la cláusula séptima del basal.

Se condena a la parte demandada a realizar la entrega real y material del inmueble objeto del arrendamiento a **Xxxxxx**, sin que esta autoridad pase por alto que mediante auto de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, se facultó al ministro ejecutor a efecto de que previo a cerciorarse fehacientemente que dicho inmueble se encontraba solo y deshabitado, le diera posesión del mismo a la parte actora, sin embargo, de autos no se acredita que tal suceso haya acontecido.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora,

toda vez que dicho precepto establece que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria las costas del proceso; y que se considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge, total o parcialmente, las pretensiones de la parte contraria, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil.

**TERCERO.** Se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por **Xxxxx**, como arrendadora, y **Xxxxx**, como arrendataria, respecto del bien inmueble motivo de juicio.

**CUARTO.** Se condena a **Xxxxx**, a realizar el pago de las pensiones rentísticas posteriores al mes de julio de dos mil veinte y hasta que se realice la entrega real y material del inmueble objeto del arrendamiento.

**QUINTO.** Se condena a **Xxxxx**, a entregar a la arrendadora los comprobantes de pago de los servicios que la demandada haya tenido contratados en el inmueble objeto de este juicio, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la cláusula séptima del basal.

**OCTAVO.** Se condena a la parte demandada a realizar la entrega real y material del inmueble objeto del arrendamiento a **Xxxxx**.

**NOVENO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**DÉCIMO.** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

**DÉCIMO PRIMERO.** 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.

**DECIMO SEGUNDO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**. Conste.

L'KVMG/Gaby\*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0494/2020) dictada en (quince de abril de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (veinte) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, datos de identificación del inmueble materia de la litis, datos de

identificación de cuentas bancarias, datos de identificación de expedientes diversos al que se actúa) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.