

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de mayo de mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

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. Cuando 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 dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece 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 de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra

aplicación al caso dado que se ejercita la acción de Terminación de Contrato de Arrendamiento sobre un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital y que por tanto se da el supuesto a que se refiere la norma legal mencionada. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno en cuanto a la acción de Terminación de Contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de Juicio Único civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).** *Para que se declare terminada la relación contractual de arrendamiento que tenemos celebrada, respecto del inmueble ubicado en *****;* **B).** *Como consecuencia de la declaración, la desocupación y entrega a la suscrita de la finca ubicada en *****;* **C)** *- Para que me pague las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas hasta la total desocupación del inmueble objeto del presente juicio;* **D).-** *Para que me pague los gastos de agua, y uso de energía eléctrica, que resulte al momento de la desocupación, y que me entregue el bien arrendado libre de gravamen y en las condiciones en que lo recibió;* **E).-** *Para que me pague los gastos y costas que origine el presente juicio, ya que por su culpa me veo precisada a promover.”*

Acción prevista por los artículos 2300, 2323 y 2354 fracción I del Código Civil vigente en el Estado.

Da contestación a la demanda el Licenciado *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado legal para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada ***** y para acreditar el carácter con que se ostenta, adjunto a su contestación de demanda la documental pública que obra de la foja veintinueve a la treinta y cinco de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a una copia certificada de un documento publico expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y relativo al testimonio notarial de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veinticinco de enero de dos mil diez, de la Notaría publica numero Catorce de las del Estado; documental en la cual se consigna el poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio que se otorga a favor de ***** por ***** en calidad de de Administradora única de la Sociedad Mercantil demandada, de donde se desprende que el Licenciado *****, esta legitimado procesalmente para dar contestación a la demanda a nombre de *****, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado ***** da contestación a la demanda y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se reclaman de su poderdante y parcialmente por cuanto a los

hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.** La de Tácita Reconducción; **3.-** La consistente en la omisión en que incurrió la parte actora al no expresar en el apartado correspondiente los hechos fundatorios de las prestaciones reclamadas que se contienen en los incisos B), C), y D) del capítulo de prestaciones de la demanda generadora del juicio; y **4.-** La excepción de Compensación.

VI. 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 y en observancia a tal precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones que se hicieron valer y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte demandada en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha siete de los corrientes fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto por cuanto a los hechos controvertidos, que al celebrar el Contrato de arrendamiento base de la acción la absolvente recibió de la demandada la cantidad de doce mil pesos por concepto de depósito en garantía, la cual devolvería al finalizar la vigencia del Contrato o en su caso de sus prorrogas, además que en la clausula sexta de dicho acto jurídico se dejo

abierta la posibilidad de que la arrendataria ocupara el inmueble arrendado por un periodo de quince a treinta días hábiles después de terminado el plazo forzoso que fue pactado, con la condición de que la arrendataria debería de pagar previamente al dieciséis de mayo de dos mil diecisiete la cantidad estipulada por concepto de renta mensual, de igual forma acepta que a la presentación de la demanda y que fue el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete aun no había transcurrido el plazo de quince a treinta días que fue concedido a la arrendataria para continuar ocupando el inmueble después de terminado el plazo forzoso y también que en el Contrato basal se omitió señalar el lugar donde debía pagarse la renta mensual; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al contrato de Arrendamiento que la parte actora acompañó a su demanda y obra de la foja cinco a la ocho de esta causa, a la cual se le otorga pleno valor en apego a lo previsto por los artículos 342, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que ambas partes reconocen que lo celebraron; documental con la cual se acredita que

el diecisiete de junio de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** por conducto de su Apoderado legal Licenciado ***** como arrendatario respecto de la finca marcada con el numero ***** , estipulándose una renta mensual de doce mil pesos más mil novecientos veinte por concepto de Impuesto al Valor Agregado, menos mil doscientos ochenta pesos que comprende el diez punto seiscientos sesenta y siete del Impuesto al Valor Agregado retenido, menos mil doscientos pesos relativo a la retención del Impuesto sobre la renta, lo que arroja como total neto a pagar por concepto de renta la cantidad de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS, sujeto también dicho Contrato a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada y que le es favorable a la parte actora, primeramente porque en la clausula sexta se estipulo como fecha de terminación del mismo, el dieciséis de julio de dos mil diecisiete y si bien se indico que se dejaba abierta la posibilidad de que la arrendataria siguiera ocupando el inmueble objeto de dicho contrato por un periodo de quince a treinta días naturales, se condiciono que para esto era necesario que la arrendataria pagara previo a dicha prorroga la renta correspondiente.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a la prueba antes valorada y por lo precisado en la misma, lo

que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. También es favorable la razón asentada por Oficialía de Partes por cuanto a la presentación de la demanda y que es el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete y la circunstancia de que conforme al calendario de actividades del Poder Judicial, los Juzgados Civiles, Familiares y Mercantiles permanecieron cerrados del veintidós de julio de dos mil diecisiete al treinta de dicho mes y año, por lo que no es imputable a la parte actora que no pudiera presentar su demanda el veintisiete de julio y esto conlleva a establecer que la demanda se presentó al sexto día natural de actividades de los juzgados y por ende dentro del término de diez días naturales, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **"ARRENDAMIENTO. NO OPERA LA TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE, SI LA DEMANDA DE TERMINACION SE PRESENTA EN TIEMPO CONFORME A LA JURISPRUDENCIA NUMERO 75, DE LA COMPILACION 1917-1985, TERCERA SALA, AUN CUANDO SE NOTIFIQUE FUERA DEL PLAZO QUE ELLA ESTABLECE.** Debe considerarse que la presentación de la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, dentro del plazo de diez días establecido por la jurisprudencia citada, siguientes al vencimiento del pacto arrendaticio, evita que opere la tácita reconducción de éste, porque no sería jurídico concluir que porque la inquilina recibiera la notificación de la demanda fuera del plazo mencionado, debiera considerarse que para entonces ya se hubiera generado la continuidad del arrendamiento y por ende la tácita reconducción, máxime que ello podría acontecer por causa del rezago de expedientes, por falta de diligencia en la práctica del emplazamiento, o por cualquier otro motivo ajeno al accionante. *Época: Octava Época. Registro: 217845. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 59, Noviembre de 1992. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C. J/29. Página: 51."*

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado con el Contrato basal, que para tener derecho a una prórroga de quince días a treinta días después de concluido el plazo convenido por las partes, era condición indispensable que previo a ello la arrendataria cubriera la renta correspondiente a dicha prórroga y sin que en el caso se aporte prueba alguna para demostrar que se cumplió con dicha condición, de donde surge presunción grave de que no se hizo el pago a que se condiciona la prórroga mencionada; se argumenta por parte de la demandada que no se estableció lugar de pago de la renta, más al respecto debe considerarse que la arrendataria que era la única que podía exteriorizar su voluntad de que se le prorrogara el Contrato, es quien tenía la necesidad de cumplir con la condición y ante esto debió acudir al domicilio de la arrendadora que se indica precisamente al inicio del Contrato y de negarse a recibirle la renta debió consignarla en términos de lo que establecen las normas que contempla el capítulo cuarto del Título Quinto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que al no acreditar que la consignara, surge presunción grave de que no cumplió con la condición a que estaba sujeta la prórroga. Presuncionales señaladas a las que se le otorgo pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la

actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada no justifica sus excepciones, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de **Tácita Reconducción**, sustentada en el argumento de que la parte actora dentro del término de diez días posteriores a que concluyó el plazo del arrendamiento, no solicito la desocupación del inmueble objeto de dicho Contrato, ni existió oposición de su parte a la continuación en el goce del inmueble arrendado por parte de su representada; excepción que resulta improcedente porque si bien es cierto que el plazo de vigencia de Contrato concluyo el dieciséis de julio de dos mil diecisiete y la demanda se presento hasta el treinta y uno de julio del mencionado año, es de considerar que los juzgados estuvieron cerrados del periodo comprendido del veintidós al treinta de julio de dos mil diecisiete, luego entonces dentro de los días naturales que corrieron desde el diecisiete de julio al treinta de dos mil diecisiete, deben excluirse aquellos en que los juzgados estuvieron cerrados y de acuerdo con esto se tiene que la demanda se presento al sexto día natural posterior a que concluyo el plazo estipulado en el Contrato y de lo cual deriva lo

improcedente de la excepción, cobrando aplicación el criterio jurisprudencial que se vierte al valorar la Instrumental de Actuaciones, en donde se analiza una hipótesis que concluye estableciendo una causa no imputable a la arrendadora y que le impidió notificar a la arrendataria su voluntad de no continuar con el arrendamiento.

La Excepción consistente en la **omisión por parte de la actora, de no expresar los hechos fundatorios de las prestaciones reclamadas;** excepción que resulta infundada, pues de acuerdo a lo que establece el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el actor solo tiene la obligación de expresar los hechos que den sustento a sus reclamaciones, lo que a juicio de esta Autoridad cumplió al señalar en los hechos de su demanda el Contrato de Arrendamiento del cual exige se declare su terminación y de dicho contrato se desprende el objeto del mismo y que es el inmueble cuya desocupación y entrega se exige, además del mismo acto jurídico se observa la obligación de pagar renta y esta continuara generándose hasta la desocupación del inmueble de acuerdo a lo que establece el artículo 2300 del Código Civil vigente del Estado, al señalar que dicha obligación se genera hasta el día en que se entregue la cosa arrendada, como también la obligación de pagar los servicios que se le reclaman en el inciso e) del proemio del escrito inicial de demanda.

En cuanto a la **Excepción de Compensación,** de la cantidad de doce mil pesos que su parte entrego a la actora como deposito al celebrar el Contrato, se aplique a pago de

rentas adeudadas, resulta improcedente, pues de acuerdo a lo estipulado en la cláusula primera del contrato basal, el depósito se devolvería al dar por terminada la relación contractual y esto debe entenderse que es hasta la entrega del inmueble de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 1730 del Código Civil vigente del Estado, salvo que las partes convengan en que dicha cantidad se aplique a las rentas insolutas atendiendo al principio de libertad contractual y lo previsto por los artículos 1673 y 1674 del señalado Ordenamiento legal.

Y en cuanto a la **Falta de Acción y de Derecho**, en la actora para reclamar la terminación del Contrato de Arrendamiento también resulta improcedente, pues como ya se ha establecido al analizar la ejecución de tácita reconducción, si bien la actora presentó su demanda hasta el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, cuando lo debió hacer a más tardar el veintisiete de dicho mes y año, se considero que no es imputable a su parte el que no pudiera presentarla dentro de los días comprendidos del veintidós al treinta del mencionado mes, dado que los Juzgados Civiles y Oficialía de Partes permanecieron cerrados esos días y por ende la parte actora solo conto con cinco días naturales para presentar su demanda y comprendidos del diecisiete al veintiuno de julio y al presentar la misma hasta el treinta y uno de dicho mes se concluyo que lo hizo dentro de los seis días naturales siguientes que hubo actividades en Oficialía de Partes y en los Juzgados y de ahí la afirmación de que la presento oportunamente; además de que tampoco le asiste derecho a la

parte demandada para establecer que el plazo del Contrato se prorrogó de quince a treinta días más, pues para que se diera esto estaba obligada a cubrir previamente la renta de dicho periodo, lo que no aconteció y no puede alegar desconocimiento del domicilio de la parte actora en razón de que en el propio contrato se señala esto, aunado a que no alega que dicha parte se negara a recibirle la renta y aun de ser así pudo consignar la misma, todo lo cual da sustento para declarar improcedente la excepción mencionada.

En cambio la parte actora, con las pruebas aportadas ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y 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, mismo que fue celebrado por escrito el diecisiete de junio de dos mil diecisiete, de una parte por ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** como arrendataria, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal de la finca marcada con el numero ***** y el arrendatario se obligó a pagar una renta neta mensual de doce mil pesos más mil novecientos veinte por concepto de Impuesto al Valor Agregado, menos mil doscientos ochenta pesos que comprende el diez punto seiscientos sesenta y siete del Impuesto al Valor Agregado retenido, menos mil doscientos pesos relativo a la retención del Impuesto sobre la renta, lo que arroja como total neto a pagar por concepto de renta la cantidad de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y

SEIS CENTAVOS, fijando como temporalidad del mismo el de un mes y concluyendo el dieciséis de julio de dos mil diecisiete, 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 en el Estado;

B).- Que la parte actora demandó la Terminación del Contrato dentro de los días naturales en que laboraron los Juzgados Civiles y que por tanto le asiste derecho demandar su terminación de acuerdo a lo que establece el artículo 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado. En consecuencia de lo anterior se declara terminado el Contrato de Arrendamiento a que se ha hecho referencia en el inciso A) de este apartado y se condena a ***** a la desocupación y entrega de la finca marcada con el número *****, lo que deberá hacer libre dentro del término de cinco días posteriores a que se le notifique la presente sentencia una vez que cause ejecutoria la misma y en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, lo que comprende desde luego libre de adeudos por concepto de los servicios de agua y consumo de energía eléctrica, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado al pago de las rentas que se han generado desde el día diecisiete de julio de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble, las que se regularán en ejecución de sentencia a razón de

doce mil pesos más mil novecientos veinte por concepto de Impuesto al Valor Agregado, menos mil doscientos ochenta pesos que comprende el diez punto seiscientos sesenta y siete del Impuesto al Valor Agregado retenido, menos mil doscientos pesos relativo a la retención del Impuesto sobre la renta, lo que arroja como total neto a pagar por concepto de renta la cantidad de ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS, de acuerdo a lo que dispone en los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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 perdedora, procede condenar a dicha parte a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara procedente la vía en que ha accionado la actora ***** y que en ella este probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no justifico sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena a la demandada ***** a la desocupación y entrega de la finca marcada con el numero *****, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente en que se le notifique esta sentencia una vez que cause ejecutoria la misma, libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica y agua potable, además deberán entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

CUARTO.- Se condena a la demandada ***** al pago de las rentas comprendidas del diecisiete de julio de dos mil diecisiete a la fecha y de ahí que se sigan generando hasta la desocupación y entrega de inmueble materia de este juicio, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de doce mil pesos más mil novecientos veinte por concepto de Impuesto al Valor Agregado, menos mil doscientos ochenta pesos que comprende el diez punto seiscientos sesenta y siete del Impuesto al Valor Agregado retenido, menos mil doscientos pesos relativo a la retención del Impuesto sobre la renta, lo que arroja como total neto a pagar por concepto de renta la cantidad de

ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-.

SEPTIMO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos

LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho. Conste.

L´APM/Shr*