

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de agosto de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** 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 la 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 respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. 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 única 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. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A).- Para que por medio de sentencia firme se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito en mi calidad de arrendador y el demandado en su calidad de arrendatario, mismo que más adelante se detalla. B).- Para que por medio de sentencia firme se condene por la terminación del contrato de arrendamiento celebrado y a cumplir con el mismo de acuerdo a las subsecuentes prestaciones que le reclamo al demandado. C).- **POR EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE LAS NUEVE PENSIONES RENTÍSTICAS VENCIDAS Y NO PAGADAS, QUE AL DÍA DE HOY SUMAN LA CANTIDAD DE \$54,000.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), TAL Y COMO SE DESPRENDE DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, ASÍ***

COMO LAS QUE SE SIGAN VENCIENDO A RAZÓN DE \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), MENSUALES; lo anterior por concepto de Pensiones Rentísticas mensuales y no liquidadas al suscrito, a partir del primero de agosto de dos mil diecisiete y hasta que se dé cumplimiento a la Sentencia Ejecutoriada que se sirva dictar esta H. Autoridad, **CANTIDAD TOTAL QUE SERÁ REGULADA EN EJECUCION DE SENTENCIA. D).- El pago de la cantidad que resulte por concepto del 3% de interés mensual,** en sobre y respecto de todas y de cada una de las Pensiones Rentísticas adeudadas y no pagadas al suscrito, a partir del primero de agosto del años dos mil diecisiete y hasta que se dé cumplimiento a la Sentencia Ejecutoriada que se sirva dictar esta H. Autoridad, lo anterior con base a contemplado en su cláusula **“TERCERA”** y que se agrega a la presente como **ANEXO UNO, CANTIDAD TOTAL QUE SERA REGULADA EN EJECUCION DE SENTENCIA. E).- EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE CONSUMO DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE EL ARRENDATARIO Y QUE NO LIQUIDE,** CON BASE EN LA CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, a partir de que inició la relación contractual y hasta que dé cumplimiento a la Sentencia Ejecutoriada que se sirva dictar esta H. Autoridad, **CANTIDAD TOTAL QUE SERÁ REGULADA EN EJECUCION DE SENTENCIA. F).- LA PÉRDIDA Y NO REEMBOLSO DE LA CANTIDAD DE \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** con base y fundamento en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble en disputa, lo anterior en virtud de que la parte demandada incumplió con el contrato base de la presente acción. **G).- EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE PENA**

CONVENIONAL POR LA CANTIDAD DE \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), CONFORME A LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO MULTICITADO. H).- EL desalojo y entrega inmediata por parte del demandado, al suscrito, respecto del bien inmueble (**) dado en arrendamiento al demandado, y que se ubica en la calle ***** no. **** esquina con ***** de la colonia *** de esta Ciudad capital, con todas sus accesiones y mejoras si las tuviere. I).- EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS AL BIEN INMUEBLE CITADO, Y QUE SE UBICA EN LA CALLE ***** ESQUINA CON ***** DE LA COLONIA **** DE ESTA CIUDAD CAPITAL, daños y perjuicios que se demostrarán, acreditaran y cuantificaran en su momento procesal oportuno. J).- PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE ESTE JUICIO, ya que mi Demandado es quien ha dado lugar al mismo, CANTIDAD TOTAL QUE SERA REGULADA EN LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA.”.** Acción que contemplan los artículos 2300, 2323, 2349 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de acción y derecho; y **2.-** La de Oscuridad de la demanda.

Toda vez que de las excepciones planteadas por el demandado, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio dado que el demandado se concreta en señalar que el actor omite datos para poder defenderse y por el contrario, del escrito de demanda se observa que el actor establece con claridad las prestaciones que reclama y los hechos que considera dan sustento a las mismas, cumpliendo así con lo exigido por el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde deriva lo infundado de la excepción en comento.

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones;** en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, mas para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, es únicamente el actor quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el Contrato de arrendamiento exhibido con el escrito inicial de demanda y el cual corre agregado a los autos de la foja siete a la once de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el

artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tomando en cuenta que el demandado en su contestación de demanda reconoce como ciertos los puntos primero, segundo y cuarto de hechos de la demanda y con ello la celebración del contrato base de la acción que se consigna en la documental que en comento; prueba con la cual se acredita que en fecha primero de abril de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, el actor ***** como arrendador y el demandado ***** en calidad de arrendatario, respecto del local comercial ubicado en calle ***** número ***** esquina con calle ***** de la Colonia ***** de esta ciudad, estipulándose como temporalidad del mismo el de un año que iniciaría el ***** y concluiría el ***** , pactándose como renta la cantidad de seis mil pesos mensuales pagaderos por adelantado en el domicilio del arrendador ubicado en calle ***** número ***** de la colonia ***** también de esta ciudad, sujetando dicho contrato también a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a los escritos y anexo presentado por la parte actora el quince de abril y cuatro de junio del año en curso y vistos a fojas treinta y siete, treinta y ocho y cuarenta y cinco de esta causa, **de los cuales se desprende que las partes han dado por finiquitado el contrato de arrendamiento base de la acción, que el demandado ha hecho entrega real y material del inmueble objeto del contrato, así como el pago de las rentas**

adequadas y agua potable, con excepción del consumo de energía eléctrica; lo que desde luego comprende una confesión expresa del actor y tiene alcance probatorio pleno, de conformidad con lo que dispone el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a las dos partes, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y haberse estipulado como renta mensual a cubrir por parte del demandado, la cantidad de SEIS MIL PESOS y con esto la obligación de pago por parte del arrendatario, por lo que si la parte actora sostiene que este dejó de cubrir las rentas a partir del primero de agosto de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, corresponde al demandado la carga de la prueba para demostrar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que

al no haber aportado prueba alguna para demostrar lo anterior, arroja presunción grave de que a la presentación de la demanda se adeudaban las rentas reclamadas; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. Cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“PAGO O CUMPLIMIENTO CARGA DE LA PRUEBA**. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

Se aclara que al actor también le fueron admitidas como pruebas, la **CONFESIONAL DE POSICIONES** y **DOS RATIFICACIONES DE CONTENIDO Y FIRMA** todas a cargo del demandado, la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, las cuales no se desahogaron por causas imputables al oferente, según se desprende del acta de audiencia de fecha nueve de los corrientes y vista a fojas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve de esta causa.

VI.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo las siguientes consideraciones lógico jurídico 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 le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o

anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

Falta de Oscuridad en la demanda, la cual ya fue analizada y resuelta en el cuarto considerando de esta sentencia, declarándose infundada la misma.

Y en cuanto a la excepción de Falta de acción que hace valer, la misma sustenta en el argumento de que en el contrato base de la acción no se estableció a la prorroga, como tampoco a la de orden y excusión; lo que resulta improcedente, pues en el Código Civil vigente del Estado no se contempla la prorroga legal y si bien el artículo 2358 de dicho ordenamiento hace referencia a la tácita reconducción cuando el arrendatario continúa su oposición en el uso y goce del bien arrendado, en el caso tampoco opera esto, pues la oposición se puede hacer valer dentro de los diez días siguientes a que ha concluido el termino estipulado en el contrato de arrendamiento, como así lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial: **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 y, 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. *Época: Novena Época. Registro: 189248. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 31/2001. Página: 352.* En cuanto al orden y excusión que invoca, esto resulta inoperante, pues de acuerdo a lo que disponen los artículos 269, 2698 y 2699 del Código Civil vigente del Estado, son beneficios que se conceden al fiador y sin que en el caso apliquen, pues en el contrato basal no se constituyó persona alguna con tal carácter.

En cambio, con las prueba aportadas el actor 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 el ***** por ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** con el carácter de arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del local comercial ubicado en calle ***** número

*** esquina con calle *****, de la Colonia ***** de esta ciudad, estipulándose como temporalidad del mismo el de un año que iniciaría el ***** y concluiría el *****, pactándose como renta la cantidad de Seis mil pesos mensuales, pagaderos por adelantado en el domicilio del arrendador ubicado en calle **** número *****, de la colonia ***** también de esta ciudad, lo que quedo plenamente probado con el contrato basal y confesión expresa que vierte el demandado en su contestación de demanda, 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).**.- Se ha probado plenamente, que a la fecha de presentación de demanda y que lo fue el ****, ya había concluido la temporalidad del contrato basal que las acordaron y que fue el de un año, pues el mismo terminó el primero de abril del señalado año; y **C).**.- Que el demandado incumplió con su obligación de pagar las rentas estipuladas en el contrato basal y comprendidas del primero de agosto de dos mil diecisiete a hasta la fecha en que se le demandó, pues no aportó pruebas para justificar su pago.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la Terminación del Contrato de Arrendamiento base de la acción, al darse la hipótesis a que se refiere el artículo 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado, sin que opere la tácita reconducción a que se

refiere el artículo 2358 del señalado ordenamiento legal, por haberse presentado la demanda dentro de los diez días siguientes de que feneció el plazo convenido por las partes para la conclusión del contrato y esto constituye una oposición a que el arrendatario continúe con el uso y goce del inmueble objeto del mismo, razón por la cual se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento que se especifica en el inciso a) de este considerando.

Dado lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega del local comercial ubicado en calle ***** número ***** esquina con calle ***** de la Colonia ***** de esta ciudad, libre de adeudos por concepto de agua potable y en las mismas condiciones en que lo recibió, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad, lo que ya cumplió el demandado según confesión expresa que en tal sentido vierte el actor en sus escritos y anexo que corren agregados a fojas treinta y siete, treinta y ocho y cuarenta y cinco de esta causa.

Con iguales fundamentos legales que se han vertido en el apartado anterior, se condena al demandado a cubrir el adeudo que reporta el inmueble objeto del contrato basal por concepto de luz eléctrica hasta el nueve de abril de dos mil diecinueve, pues de acuerdo a la norma sustantiva invocada en ultimo termino, existe presunción de que el demandado lo recibió el corriente en el pago de dicho servicio.

También se condena al demandado ***** al pago de las rentas insolutas que se generaron hasta el

nueve de abril de dos mil diecinueve, respecto del inmueble objeto del contrato basal, de acuerdo a lo previsto en los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, las cuales ya se cubrieron totalmente, según lo confiesa así la parte actora en los escritos y anexo que corren agregados a fojas treinta y siete, treinta y ocho y cuarenta y cinco de esta causa.

En cuanto a las demás prestaciones que se reclaman, se considera que lo manifestado por la parte actora en los escritos y anexo a que se hace referencia en el apartado anterior, comprende confesión expresa de su parte de que ya finiquitaron las mismas al expresar de que dieron por terminada la relación que emana del contrato basal y que únicamente se le adeuda a su parte el consumo de energía eléctrica, razón por la cual no se hace condenación sobre las demás anexidades reclamadas en el proemio del escrito inicial de demanda.

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, procede condenar a la

misma a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

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 que el actor ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no justificó sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, el local comercial ubicado en calle *** ** número ***** esquina con calle *****, de la Colonia * **** de esta ciudad, lo que deberá hacer libre de adeudo por consumo de agua potable, así como en las mismas condiciones en que lo recibió; lo que ya ha cumplido el demandado como así lo manifiesta la parte actora.

CUARTO.- También se condena al demandado ***** al pago de las rentas adeudadas respecto del contrato de arrendamiento base de la acción, las cuales también ya ha cubierto según lo manifestado así él accionante.

QUINTO.- Igualmente se condena al demandado a cubrir al actor el consumo de energía eléctrica que se adeuda sobre el inmueble objeto del contrato basal y generado hasta el nueve de abril de dos mil diecinueve.

SÉXTO.- Asimismo se condena al demandado ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- En cuanto a las demás prestaciones que se reclaman en el proemio del escrito inicial de demanda, se tienen por finiquitadas de acuerdo a lo señalado por la parte actora dentro de la causa y razón por la cual no procede a hacer condenación alguna por cuanto a las mismas.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por 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 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la

versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **trece de agosto dos mil diecinueve.** Conste.

L'APM/fegp*