

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de marzo de dos mil diecinueve.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\* que en la demanda 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado establece: *"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

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

inmuebles y que lo mismo se observará respecto a contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso a estudio pues se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgador, de lo cual se deriva la competencia de esta autoridad para conocer del presente asunto; además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido se ejercita acción de rescisión de contrato de arrendamiento, respecto a lo cual el Código adjetivo de la materia en la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\*, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a).- Para que se declare rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandada como arrendataria y la suscrita como arrendadora respecto del inmueble marcado con el número \*\*\*\* y \*\* (\*\*\*\*\*), en la calle \*\*\*\*\*, en el fraccionamiento \*\*\*\*, en esta ciudad de Aguascalientes; b).- Para que como consecuencia de lo anterior se ordene por su Señoría la desocupación y entrega a mi*

parte del inmueble materia del contrato de arrendamiento a que hago referencia en el inciso que antecede en las buenas condiciones de estado y uso en que se encontraba cuando le fue entregado a la demandada; c) - Para que se le condene al pago de las rentas que me adeuda de tal inmueble correspondientes a cinco años y cinco meses contados a partir del mes de octubre del año 2009 y hasta el mes de marzo del año 2015, a razón para el año de 2009 a 2010, la cantidad de \$3,884.00 (treinta y un mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), ya que de acuerdo a la cláusula tercera del contrato en comento esta renta se incrementará de manera anual según el reporte del banco de México respecto de la inflación que acontezca para cada año, en tal año fue del 6.28%, para el año 2010 a 2011, se piden la cantidad de \$33,306.00 (treinta y tres mil trescientos seis pesos 00/100), pues el índice de inflación lo fue para ese año del 4.46%, para el año 2011 a 2012, se reclama la cantidad de \$34,565.00 (treinta y cuatro mil quinientos sesenta y cinco pesos 00/100 MN), pues le corresponde un aumento de acuerdo a la inflación reportada por el banco de México de 3.78%, del año 2012 a 2013 pido la cantidad de 36,120.00 (treinta y seis mil ciento veinte pesos 00/100 MN), con un aumento del 4.5% de inflación, para el año 2013 a 2014 se reclama la cantidad de 37,294.00 (treinta y siete mil doscientos noventa y cuatro 00/100 MN), con un aumento de inflación del 3.25%, y por último la proporción del año 2014 a 2015, que será el resultado de dividir la cantidad de \$38,965.00 (treinta y ocho mil novecientos sesenta y cinco pesos 00/100 MN), entre los meses transcurridos hasta en tanto se liquide, ya que en el año en comento se verifico un aumento por inflación del 4.48%, todas las cantidades anteriores están calculadas por años, y luego de sumar

las rentas que se estableció como base que lo era la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 MN), según consta en clausula tercera de las del contrato basal. También se deberá de condenar al demandado a pagar lo correspondiente por interés moratorio a razón del uno por ciento sobre las pensiones rentísticas incumplidas de maneras mensual, tal y como se acordó en la cláusula decima del contrato basal; d).- Por el pago de las demás rentas que se originen a partir del mes de marzo del presente año, así como el pago de interés moratorio, ya que en el inciso anterior manifesté, hasta en tanto se desocupe y entregue a mi parte el inmueble arrendado, e).- Por el pago de los importes que correspondan a la cuota de servicios, tales como agua potable, energía eléctrica y servicio telefónico, a razón de lo que registren los respectivos recibos mensuales o bimestrales, según sea el caso, durante el tiempo en que ha ocupado el inmueble objeto del presente litigio, y la siga ocupando la parte demandada y hasta en tanto se me entregue y lo reciba de conformidad, tal y como se acordó; h).- Por el pago de gastos y costas que con motivo de este juicio se originen.”.

**Acciones previstas por los artículos 2280, 2296 fracción I y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-**

**La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y en atención a esto, se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial:**

**“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma

Contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- *Tesis. 21, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).*-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y desprenderse de las mismas, que la demandada fue debidamente emplazada pues existen datos que llevan a la certeza de que la misma vive en el domicilio indicado por la actora como el de la demandada, de lo cual el notificador se cercioró por así manifestarlo \*\*\*\*\*, quien dijo ser su familiar y vivir ahí, según la razón agregada a foja ciento cuarenta y cinco de autos, emplazándola para que

dentro del término de nueve días se presentara ante este juzgado a contestar la demanda interpuesta en su contra, entregándole cédula de notificación y copias de traslado en once fojas debidamente selladas y cotejadas por la secretaría del juzgado, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y pese a ello no dio contestación a la demanda.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**- En observancia a dicho precepto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos en los que funda la acción ejercitada y para demostrarlos ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el informe rendido por la \*\*\*\*\*, en fecha veintiocho de julio del dos mil once, visible en la foja ciento veinte de los autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el lote 8, de la manzana 33,

del Fraccionamiento \*\*\*\*\* Primera Sección de esta Ciudad, es el correspondiente al número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, del citado fraccionamiento.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del testimonio notarial número veinticinco mil novecientos treinta y siete, volumen CDXL, del protocolo del Notario Público número \*\*\*\* de los del Estado, que consta en las fojas siete y ocho de los autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día veintisiete de agosto de dos mil nueve, se celebró contrato de donación pura y simple, por una parte como donante \*\*\*\*\* y de la otra parte como donataria, su hija la señora \*\*\*\*\*, respecto del los predios uno y dos, que resultan de la subdivisión número cuatrocientos treinta y siete, del lote número 8, del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad, el cual se identifica con el que se menciona en la documental valorada en el párrafo anterior.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en un legajo de copias certificadas de actuaciones del expediente número \*\*\*\*\* del índice de este Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, corren agregadas de la foja cincuenta a ochenta y nueve de autos, a las cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y

11 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dentro de las cuales obra lo siguiente:

- De la foja setenta y siete a la ochenta y seis, obra copia certificada del expediente \*\*\*\* del Juzgado Quinto de lo Mercantil, donde \*\*\*\*, promovió medios preparatorios a juico en contra de \*\*\*\*, para establecer la razón por la cual, a su dicho, posee el inmueble ubicado en calle \*\*\*\* número \*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad.-

- De la foja cincuenta a cincuenta y dos, obra el escrito de demanda inicial promovido por \*\*\*\*, haciendo consignaciones rentísticas a favor de \*\*\*\*\*, sustentando su solicitud en que el día veintiocho de septiembre de dos mil ocho, \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado legal de nombre \*\*\*\*\*, otorgó en arrendamiento a \*\*\*\* el inmueble ubicado en calle República de \*\*\*\* número \*\*\*\* y \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\* de esta Ciudad, exhibiendo al efecto el contrato de arrendamiento visible a fojas setenta y cinco a setenta y seis de autos, sigue diciendo que su hijo de nombre \*\*\*\*\* le informó que la nueva propietaria del bien inmueble lo es \*\*\*\*\* en virtud de un contrato de dación en pago que le hiciera \*\*\*\*\*, según las copias certificadas del expediente \*\*\*\* del Juzgado Quinto Mercantil; todo lo cual le dio origen a las citadas diligencias, para que se le liberara a \*\*\*\*\* de cualquier incumplimiento del contrato de arrendamiento, ya



que la nueva propietaria del inmueble otorgado en arrendamiento lo es \*\*\*\*\*, situación que dijo no es causa imputable a su parte, y que a la fecha no se le ha notificado.-

Sin embargo, dichas actuaciones no le beneficiar a la oferente en razón de que, de las mismas no se desprende que la actora haya notificado o manera directa a la demandada que la primera es nueva propietaria del inmueble arrendado ni que esa notificación se haya realizado con las exigencias establecidas por el Código Civil vigente del Estado en su artículo 2280, pues \*\*\*\*\*, refirió tal circunstancia la supo por voz de su hijo \*\*\*\*.-

**CONFESIONAL,** a cargo \*\*\*\*\*, a quien en audiencia de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciocho, se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce a la señora \*\*\*\*, que en fecha veintiocho de septiembre de dos mil ocho, celebró contrato por escrito de arrendamiento con la señora \*\*\*\*, esto a través de su apoderado legal de su madre, siendo éste el C\*\*\*\*, contrato que tuvo por objeto el arrendamiento de inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, estableciéndose como precio de la renta en DOS MIL QUINIENTOS PESOS de manera mensual, la cual aumentaría de forma anual, según el incremento de la inflación que reporte el Banco de México,

cláusula tercera del mencionado contrato basal, con una vigencia del primero de octubre de dos mil ocho hasta el año dos mil veinte, que la renta sería pagada de manera mensual los días del uno al cinco de cada mes, que se pactó que en caso de mora se generaría uno por ciento mensual sobre renta incumplida; que respecto al arrendamiento ya mencionado informó ser la titular de la posesión del predio a la C\*\*\*\* que mostró un contrato privado por escrito, donde se describían las condiciones reclamadas de los locales reclamados a la actora; que la actora le informó que era la nueva dueña de los predios reclamados, que a partir del siguiente mes debía de abonar las rentas a la actora; que estuvo de acuerdo en lo que se acordó, que de común acuerdo la actora y la absolvente establecieron que el pago de las rentas sería en el domicilio de la actora, es decir, el ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que estuvo de acuerdo con la actora en que le acudiría a llevar las rentas dentro de los días uno a cinco de cada mes, que todos estos hechos ocurrieron en fecha veinte de septiembre de dos mil nueve como a las doce de la tarde, condiciones modificadas y acordadas que surtirían efectos a partir del siguiente mes en corriente, que sería el de octubre de dos mil nueve en adelante, que ha sido omisa en el pago de las rentas que corresponden desde la fecha de octubre de dos

del nueve y hasta la fecha así como en el pago del aumento que se comprometió conforme a la inflación anual que el Banco de México reporte, aplicado a las rentas por el arrendamiento referido, que de igual forma ha omitido hacer el pago de los intereses moratorios que a su adeudo corresponden, a razón del uno por ciento mensual, según contrato y respecto de las rentas generadas; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio parcial, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues aún y cuando se haya tenido por confesa a la demandada de las posiciones calificadas de legales y que según el artículo 339 del Código antes mencionado la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y admite prueba en contrario, sin embargo, con dicha prueba no se acredita que la notificación a la arrendataria de la persona quien actualmente es propietaria del inmueble arrendado, se haya hecho con las formalidades exigidas por la ley, es decir, de manera judicial o extrajudicialmente, ante notario o dos testigos, además de que la sola declaración de confesa de la demandada, no puede demostrar que se haya establecido de común acuerdo, el nuevo lugar de

plazo de las rentas que afirma la actora, esto conforme lo ha sostenido el siguiente criterio de jurisprudencia: **“CONFESIÓN FICTA POR NO COMPARECER SIN JUSTIFICACIÓN A ABSOLVER POSICIONES. ES INSUFICIENTE POR SÍ MISMA PARA TENER POR ACREDITADA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** Tanto la naturaleza de los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia o inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada. La necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida. Sin embargo, la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que en principio debe constar por escrito por disposición de ley -**aunque ello no impida, como destacan los Tribunales Colegiados en pugna, que dicha existencia pueda acreditarse**

por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-. Por ello es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio. La confesión ficta por no comparecencia y absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el juzgador la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. Para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, es necesario que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios de prueba que analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas.” **Novena Época, No. Registro: 175999, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Febrero de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: J. 62/2005, Página: 125.-**

Por ende, aún cuando se le haya tenido por confesa de que se le haya notificado de que existía una nueva propietaria del inmueble arrendado así como del nuevo domicilio que dice la actora fijaron para el pago de rentas, el cual no se contiene en el contrato basal, al ser la única prueba tendiente a demostrarlo, no le beneficia a la oferente, por las razones antes indicadas.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

**PREJUDICIAL**, la cual beneficia únicamente a la parte demandada, sobre todo la leal que se deriva del artículo 2280 del Código Civil vigente en el Estado, el cual dispone que "*Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando aleguen haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.*", por lo tanto, dicho numeral establece aquellos requisitos que deben cumplirse en la notificación al arrendatario de la existencia de un nuevo propietario del inmueble arrendado, los cuales necesariamente deben cumplirse para que a aquel le

existe derecho de exigir del arrendatario las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento; asimismo, le beneficia a la demandada la presunción humana que se desprende del hecho de que la misma promovió diligencias de consignación de rentas dentro del expediente \*\*\*\*\* ante este mismo juzgado, en fecha veinte de diciembre de dos mil trece (fecha posterior a la adquisición de la propiedad del citado inmueble por la parte actora) por lo cual donde manifiesta que su hijo le hizo saber que la nueva propietaria del mismo es \*\*\*\*\* y que al no habersele notificado de tal circunstancia, hizo las consignaciones de rentas; por lo tanto, surge presunción grave a favor de la demandada que efectivamente, contrario a como lo afirma la actora, no se le ha hecho saber formalmente de que ella es la nueva propietaria del inmueble arrendado ni del nuevo domicilio donde debían ser pagadas las pensiones rentísticas y ante esto, la demandada debía ser requerida de pago en su domicilio y al no haberle hecho dicha notificación ni haberla requerido de pago es que la demandada no incurrió en mora; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora, se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, misma que no fue desahogada por causas

imputables al oferente, declarándose desierta, según se advierte de la audiencia de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concluido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que en el caso no le asiste derecho a la parte actora para reclamar de la demandada la prestaciones que indica en su escrito inicial de demanda, en razón a lo siguiente:

Con la copia certificada del expediente \*\*\*\*\* de este mismo juzgado, quedó debidamente acreditado que el día veintiocho de septiembre de dos mil ocho, \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado legal de nombre \*\*\*\*\*, otorgó en arrendamiento a \*\*\*\*\*, el bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\* número \*\*\*\*\* y \*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una vigencia de doce años, contándose a partir del primer día de octubre de dos mil ocho hasta el treinta y uno de octubre de dos mil veinte, pactándose como renta mensual de DOS MIL QUINIENTOS PESOS más el Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones correspondientes al ISR y el IVA, dicha renta debería ser cubierta en su totalidad por su arrendatario del día uno al cinco de cada mes, renta que incrementaría de manera directa cada año de acuerdo al índice inflacionario que determine el Banco Nacional de México, en caso de mora en el pago de las rentas,



La arrendataria se compromete a pagar un interés del uno por ciento mensual.-

Asimismo, con el informe rendido por la \*\*\*\*\*, se acreditó que el lote 8, de la manzana 33, del Fraccionamiento \*\*\*\* Primera Sección de esta Ciudad, es el correspondiente al número mil seiscientos dos de la calle \*\*\*\*, del citado fraccionamiento y a su vez con la copia certificada del testimonio notarial número veinticinco mil novecientos treinta y siete, volumen CDXL, del protocolo del Notario Público número \*\*\*\* de los del Estado, se demostró que el día veintisiete de agosto de dos mil nueve, se celebró contrato de donación pura y simple, por una parte como donante \*\*\*\*\* y de la otra parte como donataria, su hija la señora \*\*\*\*+, respecto de los precios uno y dos, que resultan de la subdivisión número cuatrocientos treinta y siete, del lote número 8, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, el cual se identifica con el que se menciona en la documental indicada en primer orden, que por tanto, si el contrato de arrendamiento de referencia se celebró el veintiocho de septiembre de dos mil ochos y el día veintisiete de agosto de dos mil nueve, se celebró contrato de donación pura y simple, donde la hoy actora adquirió en propiedad el inmueble motivo del arrendamiento, necesariamente debió notificársele a la demandada de que existía una nueva propietaria y que sería a ella a quien le

tendría que pagar rentas a partir de esa notificación, lo anterior en razón a lo siguiente:

El artículo 2280 del Código Civil vigente en el Estado, dispone que *"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando aleguen haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento."*-

De dicho numeral se advierte que el arrendatario estará obligado a pagar las rentas al nuevo propietario, desde la fecha que se le notifique el haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, notificación que deberá realizarse de cualquiera de las formas siguientes:

- Judicialmente;
- Extrajudicialmente ante notario; o,
- Extrajudicialmente ante dos testigos.-

Por lo cual, de conformidad con lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos

Civiles vigente del Estado, la actora tenía la carga de la prueba para demostrar que le notificó a la demandada de que ella es la nueva propietaria del inmueble arrendado, de cualquiera de las formas antes indicadas, para que la demandada estuviera obligada desde ese momento a hacerle a la actora el pago de rentas pactadas, siendo que en el caso no quedó demostrado que se haya cumplido con la notificación en alguna forma de las tres ya indicadas, pues aún cuando se haya declarado por confesa a la demandada de que la actora le informó que era la nueva dueña de los predios reclamados, sin embargo, no se tuvo por confesa de que la notificación en comento, se le haya hecho de manera judicial, ante notario, o ante dos testigos y por lo tanto, no existe certeza de que efectivamente se le haya hecho saber a la demandada con las exigencias establecidas en el artículo 2280 del Código Civil vigente del Estado, de que la actora es la nueva propietaria de ese inmueble arrendado, siendo ello requisito indispensable para que la arrendataria estuviera obligada a hacer el pago de rentas a la nueva propietaria, teniendo apoyo a lo antes expuesto el siguiente criterio:

**“ARRENDAMIENTO. MIENTRAS NO SE HAGA AL ARRENDATARIO LA NOTIFICACIÓN, EN SU CASO, DEL CAMBIO DE DUEÑO DEL INMUEBLE ARRENDADO, EL ADQUIRENTE CARECE DE TODA ACCIÓN CONTRA AQUEL. Si la acción ejercitada deriva de un incumplimiento de contrato de**

arrendamiento, para que el arrendatario se considere deudor del adquirente, esto es, directamente obligado con él, es indispensable que éste le haga la notificación a que se refiere el artículo 2409 del Código Civil, con las formalidades que en dicho precepto se establecen, pues no dándose este requisito, resulta que el nuevo adquirente no puede considerarse titular de la relación en la que sustituye al titular inicial merced a la transmisión de propiedad que el inquilino ignora; en otras palabras, para que el actor, como nuevo adquirente de la finca, se constituya en titular de una acción derivada de un incumplimiento de contrato, es del todo indispensable, por requerirlo así el dispositivo invocado de la ley, que con anterioridad haya hecho del conocimiento de la otra parte contratante que es ante él precisamente ante quien tiene que cumplirse el pago, y mientras no se haga tal notificación, no existiendo la obligación en relación con el causahabiente, no puede éste alegar incumplimiento, ni puede nacer a su favor ninguna acción contra el arrendatario, quien continúa siendo un tercero extraño a la relación jurídica de locación, por desconocer la nueva situación en virtud de la cual se convierte en su deudor.” **Época: Séptima Época, Registro: 24 382, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 10, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 17.-**

Aunado a ello, la actora sostiene que de común acuerdo establecieron ella y la demandada, que el pago de las rentas sería en el domicilio de la actora ubicado en la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad Capital y la única prueba tendiente a demostrarlo, lo fue la confesional de la demandada, a quien si bien se le tuvo por confesa de tal circunstancia, al ser un

hecho que no se estableció en el contrato de arrendamiento, no puede tenerse por acreditado con la sola declaración de confeso, tal como se estableció al momento de valoración de la confesión en comento, argumentos y fundamentos que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; por lo cual, también la parte actora debía demostrar que requirió de pago a la demandada en su domicilio para el efecto de que la misma incurriera en mora y poder así sustentar la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas, requerimiento que no fue demostrado dentro de la causa que nos ocupa, además quedó probado que la demandada realizó consignación de pensiones rentísticas, lo que se robustece que no se le notificó formalmente y que la actora es la nueva propietaria del inmueble arrendado, ni que le requirió de pago ni se le notificó del nuevo lugar donde debía hacer el pago de las mismas.-

Determinado lo anterior, se establece que si bien es cierto quedó acreditada la existencia del contrato de arrendamiento que en fecha veintiocho de septiembre de dos mil ocho, celebraron \*\*\*\* y la demandada, además de que la actora \*\*\*\*\* es la nueva propietaria de ese inmueble, sin embargo, no se probó que la misma le notificara a la demandada de tal circunstancia, ello atendiendo a las formas de notificación

establecidas por el artículo 2280 del Código Civil vigente de Estado que ya han quedado establecidas en el cuerpo de esta resolución, además de que la actora tenía la obligación de acudir al domicilio de la demandada a requerirla por el pago de las pensiones insolutas, hecho que no se demostró en el juicio con las pruebas aportadas a la causa, es por lo que se declara que **no le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.-**

En cuanto a los gastos y costas del juicio, se atiende a lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia en la entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, ante esto si bien resulta perdidosa la parte actora, sin embargo, de autos se desprende que la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo tanto, no se observa que se hayan erogado gastos con motivo de su defensa, por lo que no se hace especial condena por tal concepto.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1673, 1674, 1675, 1677, 1715 y 1742 y demás relativos del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción

223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil ejercitada por la parte actora.-

**TERCERO.-** No le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.-

**CUARTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, por las razones especificadas en el último considerando de esta resolución.-

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 publicara la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**SEXTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **Licenciado 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 cinco de marzo de dos mil diecinueve.- Conste.-

**L'ECGH/ilse**