

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecinueve de noviembre de dos mil veinte.

**V Í S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente \*\*\*\*\*/2018 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 en 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 un 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 deriva 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 por 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 en que ha accionado 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).- Por la Terminación del Contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado respecto de \*\*\*\*\*, de esta Ciudad;*** ***B).- Como consecuencia de lo anterior, la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio;*** ***C).- El pago de la cantidad de \$18,750.00 (DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/00100 M.N), por concepto de los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del año en curso y que a la fecha no ha cubierto el arrendatario, y que debería de cubrir por adelantado los días treinta de cada mes, por ejemplo mayo debería de pagarlo el treinta de abril del presente año y así sucesivamente, adeudando a la fecha cinco meses de renta, vencidos, dando incumplimiento por ello a lo pactado dentro del contrato de arrendamiento celebrado al ni haberlos pagado en el tiempo y forma convenidos;*** ***D).- El pago de las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente juicio, a razón de \$3,750.00 (RES***

MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS), mensuales, que resulta la **cantidad pactada**, dentro del contrato que se volvió indefinido y que obra en el legajo de copias certificadas de la notificación judicial que se le realizó dentro de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria No. \*\*\*\*\*/2018, del Juzgado \*\*\*\*\*, que se acompañan, cantidad que deberá cubrir por los meses **que el Arrendatario siga ocupando el inmueble** dado en arrendamiento, y que será hasta la fecha en que me haga entrega real y material del inmueble arrendado; E).- Como consecuencia de la acción ejercitada demandado la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio **libre de todo adeudo de luz eléctrica, agua potable y teléfono**, que haya realizado por el uso y disfrute de dichos servicios y que se adeuden a la fecha de entrega de dicho inmueble; F).- El pago de los **gastos y costas** que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio y que por su culpa me veo en la **necesidad de tramitar.** Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2349 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opuso controversia en cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como argumentos de defensa: 1.- Que tiene derecho a una prórroga del contrato, ya que lo ha estado rentando desde \*\*\*\*\* y fue a partir de enero del dos mil once cuando la parte actora se lo adjudicó en una sucesión; 2.- Que le asiste a su parte el derecho de tanto, dado que tiene más de cinco años de estar poseyendo el inmueble, que si bien la parte actora pretendió notificarle una propuesta de venta y fijando el precio en la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS, no le indicó las condiciones de pago, el costo de escrituración y pago de impuesto por tanto no respecto el derecho del tanto que le asiste a su parte; 3.- Que no

adeuda cantidad alguna por concepto de rentas, ya que las  
 está consignando en el expediente \*\*\*\*\*/2018 del Juzgado  
 \*\*\*\*\* de lo Civil; 4.- Que no se le ha notificado la  
 voluntad de la parte actora de dar por terminado el  
 contrato de arrendamiento, ya que la supuesta notificación  
 sobre esto no se realizó en el domicilio que señaló en  
 todo lo referente al multicitado contrato y que es el  
 ubicado \*\*\*\*\* de esta Ciudad.

La demandada \*\*\*\*\* reconviene a \*\*\*\*\*, por el  
 pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A).-  
 Para que en vista de estar al corriente en el pago de las pensiones  
 rentísticas a mi cargo y por haber ocupado el inmueble arrendado por  
 más de veinticinco años se le otorgue una prórroga en la terminación  
 de este contrato de arrendamiento que celebre como arrendataria con la  
 Señora \*\*\*\*\* como arrendadora, respecto del local comercial ubicado en  
 \*\*\*\*\*, de esta ciudad, de por lo menos tres años, basándome para ello en  
 el principio elemental de equidad y justicia que se desprenden del  
 Artículo 14 Constitucional y son fuente de derecho mexicano; B).- Para  
 que se declare que la suscrita quedo liberada del pago de rentas que se  
 generaron en el inmueble desde la fecha en que lo celebré; es decir, del  
 (1º) primero de Mayo de (1994) mil novecientos noventa y cuatro, hasta el  
 día en que se dicte la sentencia por su Señoría; C).- Por el pago de  
 gastos y costas que el presente procedimiento origine.”.** Acciones  
 previstas en los artículos 1933, 1968, 1971 y 2318 del  
 Código Civil, en relación con el 198, 204 y 206 del Código  
 de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

La demandada en la reconvenición \*\*\*\*\*, da  
 contestación a la demanda instaurada en su contra y opone  
 controversia total por cuanto a las prestaciones  
 reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se  
 fundan, invocando como argumentos de defensa los

siguientes: 1.- La Excepción de Falta de Acción y de derecho en la actora para reclamar prorroga alguna respecto al contrato de arrendamiento basal; 2.- La excepción que deriva de la cláusula décima del contrato de arrendamiento en la que se tuvo a la arrendataria por renunciado expresamente al derecho de tanto para el caso de venta del inmueble; 3.- Las que deriven de su contestación.

V. En observancia a lo que establece el artículo 235 del código de procedimientos civiles vigente, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como constitutivos de sus acciones y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose la de la parte **actora y demandada en la reconvención** en la media siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada y actora en la reconvención \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha diecinueve de septiembre del año en curso, fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, por cuanto a los hechos controvertidos, que fue el primero de enero del dos mil dieciséis cuando la absolvente en calidad de arrendataria celebró con la articulante como arrendadora un contrato de arrendamiento, respecto del \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, estipulándose como renta mensual la cantidad de tres mil setecientos cincuenta pesos, con una temporalidad de doce meses y finalizando el treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, que concluir el plazo

y continuar la absolvente ocupando el local objeto del contrato, este se volvió por tiempo indefinido; que la absolvente dejó de cubrir las rentas convenidas desde el mes de enero del dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda; y que contaba con un término de quince días para hacer entrega del mismo, habiéndose absteniéndose de cumplir con esto que en fecha trece de febrero del dos mil dieciocho la absolvente fue notificada judicialmente que no era voluntad de la articulante seguir arrendándole el inmueble; además confiesa de igual forma que en la cláusula décima del contrato basal la absolvente renunció expresamente al derecho de tanto para el caso de la venta del inmueble y no obstante esto que el dieciséis de febrero del dos mil dieciséis se le hizo el ofrecimiento de venta del inmueble en el cual se le indicó la cantidad en la que se vendería y la absolvente se abstuvo de dar respuesta a dicho ofrecimiento; aceptando de igual forma la absolvente que recibió notificación judicial por parte del Juzgado Primero de lo Civil del Estado y derivada del expediente \*\*\*/2017 del ofrecimiento de venta del inmueble, para que dentro del término de quince días hiciera manifestación sobre su interés de compra, señalándose el precio de venta y condiciones de pago, absteniéndose la absolvente de dar contestación o mostrar interés alguno de compra; 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 del 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.

**Las pruebas de la parte demandada y actora en la reconvención se valoran en la medida siguiente:**

**TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que después de analizar sus declaraciones a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con sustento en los siguientes razonamientos:

De lo manifestado por los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se observa que lo hacen con dudas y reticencias, incurriendo además en contradicciones, al manifestar el primero de ellos en la respuesta que da a la tercera pregunta: "QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN ES EL DUEÑO DEL INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD. Respuesta. *Bien, tengo entendido que es el señor \*\*\*\*\* , esto lo sé porque alguna ocasión las últimas rentas que se le pagaron fue a cobrarlas él directamente y me di cuenta porque anteriormente las cobraba otra persona de nombre \*\*\*\*\* ,...*" - lo que se contradice de la respuesta que da a la primera pregunta que le formuló la contraria de la oferente: "A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO LA FECHA O FECHAS EN QUE COMO SEÑALA FUE EL SEÑOR \*\*\*\*\* A COBRARLE LA RENTA. manifestó. *Fue por las fechas, quizá, enero de dos mil dieciséis, no tengo certeza, no recuerdo, y pues las últimas que se emitieron se hicieron a través de unos pagos a un juzgado para su cobro y eso fue en febrero marzo de dos mil dieciséis, estoy más o menos ubicando las fechas, quizá \*\*\*\*\* fue a cobrarme de esas fechas, por las cuales no se le pagó a él, porque se anunciaba como dueño y no*

estábamos enterados..." de lo expuesto se observan las dudas y reticencias con las que declara y además la notoria contradicción en que incurre, al señalar primero saber que \*\*\*\* es el dueño del inmueble objeto de la acción, porque alguna ocasión las últimas rentas que se le pagaron fue a cobrarlas él directamente y después sostiene que no se le pagaron.

Mientras que la segundo de los testigos, al responder a la tercera pregunta manifestó: "TERCERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE QUIEN O QUIENES HAN SIDO PROPIETARIOS DEL DOMICILIO REFERIDO EN SU RESPUESTA ANTERIOR. Respuesta Si, si se quienes han sido propietarios, \*\*\*\*, anteriormente era su mamá de la señorita \*\*\*\*, y actualmente pues creo que es el señor \*\*\*\*, esto lo sé porque como en febrero de dos mil dieciséis, estando yo en mostrador que es lo que realizo en el trabajo, llegó la señora o señorita \*\*\*\* a presentar un documento en el que mencionaba al parecer dirigido al señor \*\*\*\*, donde ella comentaba que al parecer había hecho la venta al señor \*\*\*\*, eso fue como en febrero de dos mil dieciséis; yo afirmo que estos eran los propietarios porque posteriormente a esto el señor \*\*\*\* se presentó a querer cobrar la renta del local, de todo esto se presume que es, realmente yo no sé, que para eso se presumió, al hacer eso, yo sobreentiendo que es el nuevo dueño, desconozco." Respuesta en donde se observan dudas y reticencias por cuanto a lo declarado por la testigo.

Además de lo anterior, la segunda testigo menciona un documento que la actora en la actora en el principal le dejó a su contraria en el local, por el cual

le informaba que había vendido el inmueble a \*\*\*\*\*, documento que no menciona la parte oferente de la prueba y se observa que ninguno de los testigos saben si \*\*\*\*\* se encuentra al corriente en el pago de las rentas.

Y por cuanto al testigo \*\*\*\*\*, a quien la demandada señala como nuevo dueño del local objeto de este juicio, bajo protesta de decir verdad señaló que la actual dueña de dicho local es \*\*\*\*\*. Todo lo expuesto da sustento para no concederle valor alguno a la prueba testimonial en comento.

Las **DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME**, que se hicieron consistir en el que rindieran COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD y VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES, MÉXICO, S.A. DE C.V., respecto a las cuales la parte oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció las pruebas de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO** a cargo de sus Representantes, mismas que se desahogaron en audiencia de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve por conducto de sus apoderados Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* respectivamente, quienes una vez que tuvieron a la vista los Informes rendidos por sus poderdantes y vistos a fojas ciento treinta y seis y ciento treinta y cinco de esta causa, bajo protesta de decir verdad ratificaron su contenido, razón por la cual a las documentales señaladas al inicio de este apartado se les concede pleno valor, de conformidad con lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medios de convicción de los cuales se desprende que **el inmueble marcado con el número \*\*\*\*\* de esta Ciudad, no cuenta con registro de energía eléctrica ni tampoco existe contrato**

porque se le esté suministrando agua potable y  
alantarillado.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de **TELEFONOS DE MÉXICO, S.A.B. DE C.V.**, respecto de la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento ofreció la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO** a cargo del representante de la persona moral mencionada, probanza esta que no se desahogo por causa imputable a la parte oferente según se desprende del acta de audiencia de fecha diecinueve de septiembre del dos mil diecinueve y dado que las documentales provenientes de terceros solo tendrán alcance probatorio si su contenido se demuestra con otras pruebas, luego entonces si en el caso la única prueba que se aporto para dar cumplimiento a lo anterior es la de reconocimiento de contenido que no se pudo desahogar, a lugar a determinar que la documental anunciada al inicio de este apartado no se le concede ningún valor en observancia a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original del escrito de "Carta de Notificación de Derecho al Tanto" de fecha *dieciséis de febrero de dos mil dieciséis*, suscrita por \*\*\*\*\*, y respecto a la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha diecinueve de septiembre del dos mil diecinueve reconoció su contenido y firma que obra en la documental en análisis, por lo que a la misma se le concede pleno valor en términos del artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual acredita la parte

demandada y actora en la reconvención, que en efecto del contenido de la documental en análisis se desprende que **la Carta de notificación de derecho del tanto se dirigió al señor \*\*\*\*\* y no a la arrendataria del local y que es \*\*\*\*\***, además no contiene las condiciones de pago respecto al precio en que se ofertó la venta del inmueble por parte del arrendadora

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas las constancias que integran la presente causa y la cual le es desfavorable a la demandada y actora en la reconvención, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en los mismos al valorarlos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Además de lo anterior, se consideran como pruebas de la parte actora y demandada en la reconvención los que acompañó a la demanda y su contestación de la reconvención, mismos que obran de la foja seis a la dieciocho y de la setenta y tres a la ochenta y ocho de esta causa, pues al haberlos exhibido e cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial:

**“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.**

Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro:*

395323.1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).". Por lo que se procede a su valoración, siendo las siguientes:

Las **DOCUMENTALES**, relativas a dos copias certificadas de actuaciones de los expedientes \*\*\*\*/2018 del Juzgado \*\*\*\* de lo Civil y \*\*\*\*\*/2017 del Juzgado \*\*\*\* de lo Civil, ambos de esta Ciudad Capital, que por referirse a actuaciones judiciales se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado, pruebas con las cuales se acredita lo siguiente:

> Con la copia certificada correspondiente al expediente \*\*\*\*/2017 del Juzgado \*\*\*\* de lo Civil del Estado, queda plenamente probado que \*\*\*\* **le hizo saber a \*\*\*\* el derecho del tanto que como arrendataria le asiste respecto del \*\*\*\* que ocupa con dicho carácter y que es objeto de este juicio, señalándole su deseo de ponerlo a la venta, el precio de venta de Un Millón Trescientos mil pesos y como condición de pago cubrirlo de contado**, para que de ser su deseo hiciera valer su derecho dentro del término de quince días, lo que desde luego se le notificó a \*\*\*\* el veintiocho de agosto del dos mil diecisiete, mediante notificación judicial que se realizó en el \*\*\*\* marcado con el número \*\*\*\* de esta Ciudad, la cual se entendió con \*\*\*\* quien dijo trabajar en ese domicilio además de que esto se encuentra administrado en la confesión ficta de \*\*\*\* y que emana de su no comparecencia a absolver posiciones, reconociendo de esta forma que sí recibió notificación judicial por la cual se le hizo saber el ofrecimiento de venta del local comercial materia de este juicio, indicándole el precio y condiciones de pago.

> Con la copia certificada correspondiente al expediente \*\*\*\*\*/2018 del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil de esta Ciudad Capital, queda plenamente probado siguiente:

a).- La existencia de un contrato de Arrendamiento, dado que dentro de la documental en comento obra copia de dicho contrato y que celebraron de una parte \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* como arrendataria, respecto del \*\*\*\*\* **esta ciudad**, estipulándose como renta mensual la cantidad de Tres mil setecientos cincuenta pesos, a cubrirse el día treinta de cada mes en el domicilio de la arrendadora que es en \*\*\*\*\*, también de la \*\*\*\*\* de esta ciudad, estipulándose como vigencia del contrato del primero de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre del indicado año.

b).- Queda probado también con la misma documental, que la arrendadora \*\*\*\*\* le notificó judicialmente a \*\*\*\*\*, que era su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento que celebraron respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes y que contaba con el término de quince días a partir de la notificación judicial para que desocupara y le hiciera entrega de dicho local, además que lo anterior se le notifico en el local comercial antes señalado el día dos de marzo del dos mil dieciocho y se realizó la misma por conducto de \*\*\*\*\* quien dijo trabajar en el mencionado domicilio, lo que se corrobora con el dicho de éste último quien fue ofrecido como testigo en la presente causa, según se desprende de la audiencia de fecha nueve de septiembre del año en curso, por lo que el término para la desocupación del local empezó a correr a partir del día siguiente de la referida notificación y por

ende a la fecha en que se presentó la demanda y que lo fue el nueve de mayo del dos mil dieciocho ya había transcurrido en demasía el término de los quince días.

La **PRESUNCIONAL**, la cual resulta desfavorable a la demandada y actora en la reconvención, esencialmente la humana que deriva de los siguiente:

a).- La circunstancia de haberse acreditado que \*\*\*\*\* le notificó a \*\*\*\*\* su deseo de poner a la venta el \*\*\*\*\* de esta Ciudad Capital, lo que corresponde al inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción ejercitada por \*\*\*\*\* , lo cual se realizó desde el veintiocho de agosto del dos mil diecisiete y sin que \*\*\*\*\* y sin que esta expresara manifestación alguna, de donde surge presunción grave de que no tiene interés en hacer valer el derecho del tanto que le asiste.

b).- Igualmente la circunstancia de haberse probado plenamente que \*\*\*\*\* le notificó judicialmente a \*\*\*\*\* , que era su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento que celebraron respecto del \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes y que contaba con el término de quince días a partir de la notificación judicial para que desocupara y le hiciera entrega de dicho local, luego entonces si ha transcurrido en demasía el término antes señalado y la arrendataria no ha desocupado el local objeto del arrendamiento, surge presunción grave de que se niega a la entrega del mismo.

c).- Y por último, ha probado la actora y demandada en la reconvención la celebración del contrato de arrendamiento base de su acción y con ello la obligación de la demandada y actora en la reconvención, de cubrir las rentas en los términos y condiciones pactados

en dicho contrato, y si la arrendadora señala que no le ha cubierto las rentas desde la correspondiente al mes de enero de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el nueve de mayo del señalado año, corresponde a la arrendataria acreditar el pago de las mismas de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y sin que ofreciera prueba alguna para ese fin, de donde surge presunción grave de que no ha cubierto las rentas reclamadas.

Presuncionales anunciadas, a las cuales se les concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la actora y demandada en la reconvención acredita los elementos de procedibilidad de su acción y excepciones planteadas, que la demandada y actora en la reconvención no justifica sus excepciones ni acción que hizo valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

**A.-** Por cuestión de método se decide primeramente la controversia planteada en la Reconvención, ya que de prosperar la acción ejercitada en la misma trascendería sobre el resultado de aquella que ejercitó la actora en el principal y demandada en la reconvención.

Pues bien, la actora en la Reconvención \*\*\*\*\*, hace valer la Acción liberatoria del pago de rentas que derivan del contrato de Arrendamiento que tiene celebrado con la señora \*\*\*\*\*, respecto del \*\*\*\*\* de esta ciudad, desde que celebró el contrato y que fue el primero de mayo

de mil novecientos noventa y cuatro y hasta el día en que se dicte la sentencia; como consecuencia de lo anterior, se le conceda una prórroga legal de por lo menos tres años, atendiendo a que ha ocupado el local por lo menos veinticinco años en calidad de arrendataria y estar al corriente en el pago de las rentas.

La parte demandada en la Reconvención invoca la excepción de **Falta de acción y derecho** en su contraria, para demandar la prórroga del contrato de arrendamiento basal, argumentando que en la legislación civil vigente del Estado no se contempla dicha figura, sin que vierta argumento alguno por cuanto a la liberación de pago de rentas que se invoca, más esto resulta irrelevante en razón de que corresponde a la arrendataria la carga de la prueba respecto al pago de las rentas reclamadas.

Analizada la controversia y a la luz de lo acreditado con los elementos de prueba aportados por las partes, a lugar a determinar que la actora en la Reconvención no acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la la demandada en la misma si justifica la excepción que hace valer, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1933, 1968 y 1971 del Código Civil, en relación con el 198, 204 y 206 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que a continuación se transcriben:

#### **CÓDIGO CIVIL.**

**Artículo 1933.-** Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

**Artículo 1968.-** Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo

consignación de la cosa.

**Artículo 1971.-** La consignación se hará siguiéndose el procedimiento que establezca el Código de la materia.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

**ARTICULO 198.-** Si el acreedor rehúsa recibir la prestación debida o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.

**ARTICULO 204.-** La consignación de dinero debe hacerse exhibiendo certificado de deposito que expida la Secretaría de Finanzas.

**ARTICULO 206.-** El depositario que se constituye en estas diligencias será designado por el juez

De las normas sustantivas transcritas, se desprende que cuando el acreedor rehusare sin justa causa a recibir la prestación debida, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo la consignación de la cosa en los términos que señalan las normas adjetivas transcritas.

En el caso en análisis la parte actora en la reconvención no justificó el pago de las mensualidades que se le reclaman en la demanda que da origen a la presente causa y derivadas del contrato basal, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, pues no aportó prueba alguna para demostrar el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda principal que lo fue el nueve de mayo del señalado año, lo que pudo realizar mediante pago directo a la arrendadora o bien a través de la consignación de las rentas de acuerdo al procedimiento que establecen las

normas adjetivas civiles que se han transcrito, conecuentemente no procede la acción liberatoria del pago de rentas que ejercita la actora reconvencionista \*\*\*\*\* y derivan del contrato de arrendamiento que tienen celebrado las partes de este juicio, respecto del \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes. Cobra 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. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

Tampoco procede la prórroga legal que solicita la actora en la reconvención, atendiendo a lo siguiente:

Como lo señala la demandada en la reconvención \*\*\*\*\* , la Prórroga del contrato de arrendamiento desapareció de la legislación civil vigente del Estado, mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha el trece de septiembre de dos mil cuatro, al derogarse el artículo 2356 del Código Civil vigente del Estado, norma que en lo conducente establecía lo siguiente: *“Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato.-...”*. En el caso en análisis, la actora en la reconvención si bien señala en los hechos de su demanda que esta poseyendo el inmueble objeto del contrato de arrendamiento basal en calidad de arrendataria, desde el mes de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, es de considerar que no aportó prueba alguna que justifique su afirmación no obstante lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,

por tanto, no aplica al caso la norma sustantiva derogada a que se hace referencia en líneas que anteceden y si actualmente la legislación civil no contempla la prórroga legal, conlleva a establecer que resulta fundada la excepción de falta de acción que invoca la parte demandada en la Reconvención, ya que no le asiste derecho a la actora en la reconvención para solicitar la prórroga del contrato basal.

En mérito de lo anterior, se absuelve a la parte demandada en la reconvención de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, de conformidad con lo que establece el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**B.-** La actora \*\*\*\*\*, demanda la Terminación del contrato de Arrendamiento que tiene celebrado con la demandada \*\*\*\*\*, respecto del \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, como consecuencia la entrega del inmueble al corriente en el pago de los servicios, pago de rentas adeudadas y que se sigan generando, así como pago de los gastos y costas del juicio, argumentando que el contrato es por tiempo indefinido y le ha notificado a la demandada que no es su voluntad seguir arrendándole el inmueble.

La demandada \*\*\*\*\* da contestación a la demanda y argumenta en su favor, que el contrato de arrendamiento basal es por tiempo indefinido no le respetó el derecho del tanto que le asiste, por lo que no puede dar por terminado el contrato basándose en una supuesta notificación ilegal del derecho del tanto y que se hizo en un domicilio distinto al de su parte, siendo que en el contrato señaló domicilio para el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de dicho contrato; que se

encuentra al corriente en el pago de las rentas, al haberlas consignado en el expediente número \*\*\*\*\*/2018 del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil de esta ciudad capital; que la notificación judicial por la que afirma su contraria le hizo saber su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se realizó en un domicilio distinto del que señaló en el contrato y que es en donde atiende todos sus asuntos y que por ende es nula dicha notificación, por lo que si no le ha sido notificada la voluntad de su contraria de dar por terminado el contrato, considera que no ha fenecido ningún plazo.

Pues bien, analizados los argumentos que vierten las partes a la luz del alcance probatorio que se concedió a los elementos de pruebas aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada \*\*\*\*\* no justifica sus excepciones, de acuerdo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

> En relación al primer argumento de defensa que expone la demandada, es de señalar lo siguiente: primeramente la parte demandada debe demostrar que le asiste derecho para exigir que se respete el derecho del tanto que le asiste en calidad de arrendatario del inmueble objeto de la acción y en segundo lugar, que no se le notificaron la venta del inmueble ni las condiciones de pago, por lo que para esto se atiende a las disposiciones del Código Civil vigente del Estado que a continuación se vierten y argumentos jurídicos:

**Artículo 2294.-** *Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:*

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

**Artículo 2318.** En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea le preferido en los términos del artículo 2320-E de este Código.

Pues bien, de los preceptos legales transcritos se desprenden como condiciones para que al arrendatario le asista el **derecho del tanto**, las siguientes: **a).**.- Que el arrendamiento que tienen celebrado las partes de esta juicio, respecto del \*\*\*\*\*de esta Ciudad de Aguascalientes, tenga más de cinco años; **b).**.- Que el arrendatario le haya hecho mejoras de importancia al inmueble y no ha transcurrido el tiempo suficiente para que se vea compensado; y **c).**.- Encontrarse el arrendatario al corriente en el pago de las rentas.

En el caso en análisis, la demandada no demostró que la relación contractual que tiene en relación al inmueble objeto de esta causa sea mayor a cinco años, por el contrario, con la DOCUMENTAL PRIVADA relativa al contrato de arrendamiento basal y CONFESIONAL FICTA derivada de la no comparecencia a absolver posiciones de la demandada \*\*\*\*\* , quedó probado que esa relación inició el primero de enero de dos mil dieciséis, según se desprende de la cláusula Segunda de dicho contrato y confesional ficta que

en tal sentido emana; tampoco aportó pruebas la demandada para justificar que le haya hecho mejoras al inmueble objeto del contrato; y mucho menos que se encuentre al corriente en el pago de las rentas reclamadas por la parte actora, como se ha determinado al resolver la acción que en la Reconvención hizo valer la demandada \*\*\*\*\*. Como consecuencia de lo anterior, no probó la demandada que se encuentre en la hipótesis a que se refiere el artículo 2318 del Código Civil vigente del Estado, de donde resulta irrelevante si se le notificó legalmente o no la venta del inmueble y condiciones de pago, por lo que improcedente el primer argumento de defensa que hace valer.

> Respecto al segundo argumento que como defensa invoca la demandada \*\*\*\*\* y relativo a que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, como ya se estableció al resolver la acción ejercitada en la Reconvención, la demandada no acreditó el pago de las rentas que reclama la actora \*\*\*\*\* pues no aportó prueba idónea para justificar esto, dado que la CONFESIONAL DE POSICIONES que le fue admitida y a cargo de la actora, no se desahogó por causa imputable a la oferente y a la prueba TESTIMONIAL que también le fue admitida no se le concedió ningún valor; ciertamente la demandada menciona que las consignó en autos del expediente número \*\*\*\*\*/2028 del Juzgado \*\*\*\* de lo Civil de esta ciudad capital, más no aportó prueba alguna por cuanto a las actuaciones de dicho expediente para probar la consignación de rentas a que hace referencia, consecuentemente resulta improcedente también este argumento de defensa.

> Y en cuanto a su último argumento, sustentado que la notificación judicial por la que afirma

su contraria le hizo saber su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se realizó en un domicilio distinto del que señaló en el contrato y que es en donde atiende todos sus asuntos y que por ende es nula dicha notificación; lo cual tampoco tiene sustento legal alguno, pues aun cuando en el contrato basal señaló como su domicilio el ubicado en calle \*\*\*\*\* de esta ciudad, no hay elementos de prueba de los cuales se desprenda que corresponde al domicilio donde vive la demandada y si con las normas adjetivas que regulan el emplazamiento busca el legislador que la parte demandada tenga pleno conocimiento de la demanda instaurada en su contra, se tiene que en el caso se cumplió con tal objetivo, al haber tenido a la demandada por confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon, aceptando de esta forma como cierto, que en fecha trece de febrero de dos mil dieciocho fue notificada judicialmente, que no era voluntad de la arrendadora seguir arrendándole el \*\*\*\*\* de esta ciudad, además que contaba con el término de quince días para hacer entrega del local en forma voluntaria y que se ha abstenido de hacer entrega del mismo confesional a la cual se le concedió pleno valor y se encuentra adminiculada en la DOCUMENTAL PÚBLICA relativa a la copia certificada correspondiente al expediente \*\*\*/2018 del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil de esta Ciudad Capital que se refiere precisamente a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, en las cuales se ordenó la Notificación Judicial a que se ha hecho referencia, misma que se realizó una vez que el notificador se cercioró de que en ese domicilio labora \*\*\*\*\*, por así habérselo informado de \*\*\*\*\* quien dijo laborar en ese domicilio, persona que se

identifica como aquella que la parte demandada ofreció como testigo y dijo llamarse \*\*\*\*\*, lo que conlleva a tener certeza de que la demandada tuvo conocimiento de la Notificación por la cual se le hizo saber que era voluntad de \*\*\*\*\* de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

En cambio la parte actora \*\*\*\*\*, ha acreditado de manera fehaciente: A.- Que en el caso y en 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, de una parte \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de arrendataria, y por el cual aquella le concedió a esta última el uso o goce temporal del \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, pactándose como renta mensual la cantidad de Tres mil setecientos cincuenta pesos, estipulándose como temporalidad del mismo el de un año y que concluiría precisamente el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, contrato que se transformó por tiempo indeterminado de acuerdo a lo que dispone el artículo 2358 del Código Civil del Estado, al señalar textualmente: B.- Se ha probado igualmente, que en fecha dos de marzo de dos mil dieciocho la arrendadora le notificó judicialmente a la arrendataria \*\*\*\*\*, su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento mencionado, en términos del artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado; y C.- Que a la fecha en que se presentó la demanda y que lo fue el veintinueve de enero de dos mil dieciocho, ha habido concluido en demasía el término de los quince días a que se refiere el artículo sustantivo de la materia supra citado.

En efecto, con las pruebas aportadas la actora \*\*\*\*\* acredita de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos de los artículos 2269 y 2670 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 primero de enero de dos mil dieciséis por \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendataria, por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal respecto del \*\*\*\*\* de esta ciudad y la arrendataria se obligó a cubrir por ello una renta mensual de Tres mil setecientos cincuenta pesos, así como los servicios del consumo de energía eléctrica y agua, no así el servicio telefónico, estableciéndose como temporalidad del mismo el de un año, como así se desprende de las cláusulas Primera, segunda, tercera, séptima y octava del contrato basal, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento y fianza exigen los artículos 1675, 2269 y 2670 del Código sustantivo de la materia; **B).**- Que el contrato basal se transformó a contrato por tiempo indeterminado y que ante esto la parte actora le notificó a la arrendataria que era su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento indicado en términos del artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado; y **C).**- Que a la fecha en que se demandó nueve de mayo de dos mil dieciocho, ya había concluido en demasía el plazo de los quince días a que se refiere la norma sustantiva supra citada y la demandada aún no hacía entrega del inmueble, de lo cual surge el derecho a favor de la parte actora y demandada en la reconvención para demandar por la terminación del contrato

basal, así como entrega jurídica y material del inmueble objeto del mismo, por darse las hipótesis previstas en los artículos 2354 fracción I y 2349 del Código Civil vigente del Estado. En consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento que en fecha primero de enero de dos mil dieciseis celebraron las partes de este juicio y se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega del \*\*\*\*\* de esta ciudad, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en que lo recibió con el deterioro normal por su uso, con fundamento en lo que establecen los artículos 1677, 1715, 2314 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, lo que comprende libre de adeudos por consumo de energía eléctrica y agua; también se condena a la demandada al pago de las rentas insolutas y demás que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato basal, rentas que se cuantificarán en ejecución de sentencia cada una a razón de Tres mil setecientos cincuenta pesos y de conformidad con lo que establece el artículo 2300 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del 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 demandada \*\*\*\*\* resulta perdidosa, procede condenarla a cubrir a la actora y demandada en la reconvención los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán 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 han accionado las partes de este juicio y que en ella la actora y demandada en la Reconvención probó su acción y excepciones planteadas, que la demandada y actora en la Reconvención no justificó sus excepciones como tampoco las excepciones que hizo valer.

**SEGUNDO.-** En consecuencia de lo anterior, se declara terminado el contrato de Arrendamiento que en fecha primero de enero de dos mil dieciséis celebraron las partes de este juicio y que se transformó a contrato por tiempo indefinido, respecto del \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada y actora en la Reconvención \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega a favor de \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* descrito en el resolutivo anterior, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en que lo recibió y con el deterioro por el uso normal del mismo, lo que comprende libre de adeudos por consumo de energía eléctrica y agua.

**CUARTO.-** También se condena a la demandada y actora en la Reconvención \*\*\*\*\*, al pago de las rentas insolutas y demás que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato basal, rentas que se cuantificarán en ejecución de sentencia cada una a razón de Tres mil setecientos cincuenta pesos.

**QUINTO.-** No procede declarar que la actora en la Reconvención \*\*\*\*\* se encuentra liberada del pago de las rentas que derivan del contrato basal, al no demostrar el pago de las que se le reclaman en la presente causa, como tampoco que le asista derecho para reclamar la prórroga legal del mismo.

**SEXTO.-** Se absuelve \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en la Reconvención.

**SÉPTIMO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

**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 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 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 PENA MARTÍNEZ,** por ante su secretario de acuerdos que autoriza, **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA.** Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veinte de noviembre de dos mil veinte. Conste.

**L´APM/Shr\***