

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a veintitrés de marzo de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **1326/2021**, relativo al juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción de terminación del contrato de arrendamiento promoviera \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\*; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma 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 del Estado, que:

*"Las sentencias **deberán** ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su **contestación** y con las **demás** pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando **éstos** hubieren sido varios, se **hará** el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

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

II. El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139, fracciones I y II del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido **tácitamente**. En la especie, la parte actora se **sometió** a la competencia de esta autoridad al entablar su demanda y el demandado **al dar contestación a la misma**.

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

IV. La parte actora \*\*\*\*\* , demandó a \*\*\*\*\* , por las siguientes prestaciones:

"A) Para que por sentencia firme se declare la **terminación** del contrato escrito de arrendamiento celebrado el **día** uno de abril de dos mil dieciocho, por la suscrita como arrendadora, y la parte demandada en su **carácter** de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\*\*, de esta ciudad.

B) Como consecuencia de la **terminación** del citado contrato de arrendamiento, aunado a que ha concluido el **término** legal para desocupar y entregar voluntariamente el bien inmueble de referencia, sin que lo hayan hecho, se condene al demandado a la **desocupación** y que me entregue el bien inmueble mencionado en el apartado que antecede en las mismas condiciones en que se encontraba cuando se lo arrendé.

C) Para que haga entrega real y material a mi parte de dicho bien inmueble libre de todo adeudo por concepto de servicios de agua potable y **energía eléctrica**, debiendo comprenderse en ellas todos los adeudos que se generen hasta la total **desocupación** del inmueble materia de este juicio.

D) El pago de las rentas que se venzan durante la **tramitación** del presente juicio, comenzando con la que **venció** en el mes de octubre del presente **año**, y hasta la total **desocupación** y entrega del inmueble mencionado.

E) Por el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine y que por su culpa me veo obligadas a promover."

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

Habiendo sido debidamente emplazado el demandado \*\*\*\*\*\*, produjo **contestación** a la demanda, según se advierte del escrito que obra a fojas de la veinticinco a la veintinueve de los autos.

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

V. Procede este juzgador al estudio de la acción de **terminación** del contrato de arrendamiento deducida por \*\*\*\*\*\*, como arrendadora y \*\*\*\*\*\* como arrendatario encontrando que la

misma quedó plenamente demostrada y la cual es procedente con base en los siguientes razonamientos:

Por una parte es menester que exista certeza de la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendadora, y el demandado \*\*\*\*\* , como arrendatario, lo cual quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por los artículo 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, mismo que no fue objetado por la parte demandada, y por el contrario en audiencia de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, fue reconocido por el demandado, por lo que tal documento cuentan con valor probatorio pleno.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha uno de abril de dos mil dieciocho, un contrato de arrendamiento, en donde \*\*\*\*\* , dio en arrendamiento a \*\*\*\*\* el local comercial ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* , en la ciudad de \*\*\*\*\*; que la duración del contrato sería de seis meses forzosos contados a partir de la fecha en que se celebró el basal; que la renta mensual se estipuló en la cantidad de dos mil setecientos pesos, mensuales, mismos que serían pagaderos el día uno de cada mes, dando el arrendador una prórroga de cinco días, que en caso de mora se pagaría un interés mensual del diez por ciento mientras no sea pagada, que el inmueble fue recibido en buen estado para uso y disfrute.

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

**"ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a**

*aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”*

Para acreditar los hechos constitutivos de la acción, \*\*\*\*\* , ofertó diversos medios de prueba de los cuales se desahogaron los siguientes:

**Confesional**, a cargo de \*\*\*\*\* , misma que fuera desahogada en audiencia de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja cincuenta y dos, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; en la que el absolvente reconoció, que el uno de abril de dos mil dieciocho, celebró en su carácter de arrendatario, con \*\*\*\*\* , un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad; aclarando que si ella lo dice deber ser que sí; que el plazo del arrendamiento lo fue solo por seis meses; que el ocho de septiembre de dos mil veintiuno, fue notificado judicialmente de que es voluntad de \*\*\*\*\* , dar por terminado el arrendamiento.

**Confesional Expresa**, consistente en la que realizó el demandado al responder el hecho identificado como uno, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la que se acredita que el demandado reconoce que el día uno de abril de dos mil dieciocho, celebró con la hoy actora el contrato de arrendamiento base de la acción, y que por haberse vencido desde hace tres años se volvió por tiempo indeterminado.

**Documental Pública**, consistente en las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria promovida por \*\*\*\*\* ante este juzgado bajo el expediente número \*\*\*\*\* visible a fojas de la siete a la quince de los autos, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público

en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita que la hoy actora **promovió** en fecha treinta de agosto de dos mil veintiuno, diligencias de **jurisdicción** voluntaria a fin de notificar a \*\*\*\*\* , su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que celebraron el uno de abril de dos mil dieciocho, por parte de \*\*\*\*\* , como arrendadora y \*\*\*\*\* , como arrendatario, **notificación** que se practicó el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno.

**Documental Pública**, consistente en el contrato de arrendamiento, visible a fojas de la **dieciséis** a la dieciocho de los autos, documento que ya fue valorado con **antelación**, por lo que los argumentos realizados en ese momento se tienen aquí por reproducidos.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**. Pruebas que se valoran de conformidad a lo establecido por los **artículos 341 y 352 del Código Procesal Civil**.

Por lo que hace al demandado \*\*\*\*\* , **ofertó** diversos medios de prueba de los cuales se desahogaron los siguientes:

**Confesional**, a cargo de \*\*\*\*\* , misma que fuera desahogada en audiencia de fecha nueve de marzo de dos mil **veintidós**, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja cincuenta y cuatro, prueba con valor probatorio en **términos** de lo dispuesto por el **artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles** vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin **coacción** ni violencia y sobre hechos propios; en la que el absolvente **reconoció** que conoce a \*\*\*\*\* ; que el motivo por el cual lo conoce lo es porque le **rentó** el local ubicado en la calle \*\*\*\*\* **número** \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad; que por motivo del arrendamiento se **firmó** un contrato el **día** uno de abril de dos mil dieciocho; que acordaron que por concepto de rentas \*\*\*\*\* , **pagaría** la cantidad de dos mil quinientos; que en el mes de julio de dos mil veinte, le **augmentó** la renta a \*\*\*\*\* , a la cantidad de dos mil setecientos pesos; que **jamás** le **renovó** el contrato de arrendamiento a \*\*\*\*\* , aclarando que ya no se lo **renovó**; que

después del mes de julio de dos mil veintiuno, siguió recibiendo las rentas de agosto y septiembre de dos mil veintiuno.

**Documental en Vía de Informe**, consistente en el que rindió esta autoridad respecto del expediente número \*\*\*\*\*, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita lo siguiente:

\* Expediente: Se encuentra dentro de los archivos de este juzgado el expediente \*\*\*\*\* en el que se tramitaron diligencias de Jurisdicción Voluntaria, tendientes a Notificación.

\* Partes: *Promovente* \*\*\*\*\*.  
*Persona a Notificar* \*\*\*\*\*

\* Acción: Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, tendientes a la Notificación que se hiciera por conducto de este juzgado a \*\*\*\*\* para hacerle del conocimiento:

*"Que es su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento que celebraron en fecha uno de abril de dos mil dieciocho, \*\*\*\*\* en carácter de arrendadora y \*\*\*\*\* en carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad."*

\* Fecha: La solicitud de Jurisdicción Voluntaria fue presentada en fecha treinta de agosto de dos mil veintiuno, y no hubo contestación a las mismas dada la naturaleza de las diligencias.

**Documental en Vía de Informe**, consistente en el informe a cargo de este Juzgado Primero de lo Civil en el Estado, sobre el expediente número \*\*\*\*\*, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita lo siguiente:

\* Expediente: Se encuentra dentro de los archivos de este juzgado el expediente \*\*\*\*\* en el que se tramitaron diligencias de Consignación.

\* Partes: *Consignante* \*\*\*\*\*.  
*Beneficiaria*: \*\*\*\*\*

\*Acción: Diligencias de **Consignación** haciendo pago a favor de \*\*\*\*\*.

\*Fecha: La solicitud de las diligencias fue presentada en fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

\*Consignaciones: **órdenes** de pago **números** \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\* expedidas por la **Secretaría** de Finanzas y **Administración**, por la cantidad de dos mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional cada una de ellas, sin que haya comparecido persona alguna a recibirlas.

**Testimonial**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que fuera desahogada en audiencia de fecha nueve de marzo del **año** dos mil **veintidós**, la cual carece de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el **artículo 349** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo siguiente:

Por lo que hace a la ateste de nombre \*\*\*\*\* , adujo que sabe de la **relación** contractual que une a los aquí litigantes porque **acompañó** a su esposo, sin embargo, no **señaló** circunstancias de tiempo, modo o lugar que se presentaron cuando se **celebró** el acto **jurídico** materia de este juicio, aunado de haber sido **así**, a ella le **constaría** a cuánto asciende el monto que por concepto de renta se iba a pagar, por lo que **resultaría** innecesario que por lo que este punto incumbe sepa de ello por comentarios que le hizo su esposo, lo que la convierte en una testigo de **oídas**, **situación** que **también** se actualiza respecto a la manera en que supo que la **señora** \*\*\*\*\* le **pidió** el local, situaciones que le restan valor a su dicho.

Por lo que **atañe** al declarante de nombre \*\*\*\*\* , **indicó** saber de la **relación** contractual que en este juicio se ventila porque en ocasiones ha **acompañado** al actor a llevar la renta, siendo ello insuficiente para tener por demostrado que el deponente supiera de forma fehaciente **cuáles** fueron los **términos** del contrato, aunado a que **indicó** saber del monto que se paga de renta porque **"escuchó"**, lo que **también** lo convierte en un **testigo de oídas** y le resta valor a su dicho.

Sirviendo de apoyo legal, la tesis de la Octava **Época**, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis

Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OÍDAS, QUIENES LO SON.** *Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos."*

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones.** Pruebas que se valoran de conformidad a lo establecido por los artículos 341 y 352 del Código Procesal Civil.

**VI.** Se procede al estudio de la acción de terminación de contrato hecha valer por \*\*\*\*\* , misma que como ya se había adelantado se estima procedente.

La actora en lo sustancial refiere, que con fecha uno de abril de dos mil dieciocho, celebró un contrato de arrendamiento en su carácter de arrendadora con el hoy demandado en su carácter de arrendatario; que el objeto de dicho sinalagma lo fue el inmueble ubicado en la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad, con una duración de seis meses.

Que en el citado contrato se acordó que la renta iba a ser de dos mil quinientos pesos, y que a partir de julio de dos mil veinte, ésta se incrementó a dos mil setecientos pesos.

Agrega, que promovió diligencias de jurisdicción voluntaria, mismas que se tramitaron bajo el expediente \*\*\*\*\* del índice de este juzgado, con la finalidad de notificar a \*\*\*\*\* , la voluntad de la arrendataria en concluir y dar por terminado el contrato referido, siendo notificado el demandado de tales diligencias el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno.

Con las pruebas ofertadas se demostró de forma fehaciente la existencia del contrato de arrendamiento que sirvió como base del presente procedimiento, mismo que fue celebrado en fecha uno de abril



de dos mil dieciocho, por una duración de seis meses, cuyos términos se hizo referencia en líneas que preceden.

Ahora bien, considera esta autoridad que en el citado acuerdo de voluntades operó la tácita reconducción como a continuación se verá; es indispensable en esta acción referir lo que establece al respecto el Código Civil, mismo que de forma literal señala los siguiente:

**"Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:**

***I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...***

***Artículo 2358.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario."***

Tomando en consideración que una vez que feneció el término pactado como plazo del basal el arrendatario continuo sin oposición usando y gozando el bien arrendado, es evidente que el basal se convirtió en un contrato por tiempo indeterminado.

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

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

*diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato."*

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

**"TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Si se toma en consideración que la *tácita reconducción* es el resultado de una presunción de consentimiento para la *renovación* del contrato de arrendamiento, y que dicha *presunción* inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa *novación* (actos de *oposición* que pueden destruir esa *presunción*), debe manifestarse *después* del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la *presunción* a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica 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".

En el caso a estudio, se tiene que con las pruebas aportadas por la parte actora, se acreditó fehacientemente, el contrato de arrendamiento que une a las partes, los términos de éste, así como que en el mismo operó la *tácita reconducción* según se evidenció con anterioridad.

En el contexto antes referido y no obstante que el contrato de arrendamiento por las razones antes esgrimidas se **convirtió** en un contrato por tiempo indefinido, la actora previo a la **interposición** de la demanda dio cumplimiento a lo que al efecto dispone el numeral 2349 del **Código** Civil del Estado, mismo que dispone que cuando un contrato se haya celebrado por tiempo indeterminado, el arrendamiento **concluirá** por voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo **aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación**.

Lo anterior es **así**, si tomamos en cuenta que existe constancia que demuestra que en fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno **\*\*\*\*\***, fue notificado del deseo de **\*\*\*\*\***, de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble que constituye el objeto del arrendamiento, **así** como que **disponía** del plazo de quince días para la entrega del inmueble real y materialmente desocupado, por lo que al no haber entregado voluntariamente la parte demandada el inmueble antes **señalado**, es que procede la **acción** ejercida por la parte actora **únicamente** en cuanto a declarar la **terminación** del multicitado contrato de arrendamiento.

La parte actora **también** reclama el pago de las pensiones **rentísticas** generadas durante la **tramitación** del presente juicio, y tomando en cuenta que las partes pactaron en la **cláusula** tercera que la renta se iba a pagar el **día** uno de cada mes dando una **prórroga** de cinco **días**, se tiene que el pago de renta se iba a realizar a **más** tardar el **día** seis de cada mes, por lo que atendiendo a que la demanda se **presentó** el **día** diecinueve de octubre del **año** dos mil veintiuno, se entendería que la renta correspondiente a dicho mes se encontraba cubierta, sin embargo, el propio demandado reconoce de forma expresa al contestar el hecho dos en su **penúltimo párrafo** que tal renta ya no se la quiso recibir la actora, de **ahí** que el **último** pago que de forma personal se le **entregó** a la actora fue el correspondiente al mes de septiembre de dos mil veintiuno.

**VII.** el demandado **\*\*\*\*\*** opuso como excepciones las siguientes:

**Excepción de novación del contrato**, consistente en que el contrato de fecha uno de abril de dos mil dieciocho, ha sido modificado por ambas parte, **pactándose** nuevos pagos por concepto de rentas y fechas de **terminación** del mismo, siendo que ambas partes acordaron

que el mismo se **renovaría** hasta julio de dos mil **veintidós**, tan es **así** que indica la actora le **recibió** las rentas de los meses de julio, agosto y septiembre, de dos mil veintiuno.

**Excepción de termino resolutivo**, consistente en que la actora sabe que existe un **término** pactado y cierto en el cual termina el contrato, pues existe un trato de las partes en las que se hizo una **negociación** nueva para continuar con el contrato, el cual tiene su fin en el mes de julio de dos mil **veintidós**.-

Medios de defensa que **serán** analizados de forma conjunta, **dada su estrecha relación, los cuales** resultan improcedentes.

Lo anterior es **así**, toda vez que el actor no **aportó algún** medio de **convicción** tendiente a demostrar que los **términos** en que se **celebró** el contrato basal fueron modificados por las partes y que **éstas** acordaron que el mismo **terminaría** hasta el mes de julio de dos mil **veintidós**, no obstante que en ese sentido le correspondía la carga de la prueba, conforme lo dispone el **artículo 235** del **Código de Procedimientos Civiles del Estado**.

A mayor abundamiento, este juzgador estima que no **existió** la **novación** a la que hace referencia el oponente ya que de conformidad con lo establecido en los **artículo 2085 y 2086** del **Código Civil del Estado de Aguascalientes**, **ésta** debe constar expresamente, siendo que con ninguna de las pruebas ofertadas por su parte se **demonstró** la misma.

Sin que esta autoridad pase por alto, que la actora **manifestó** que al inicio del basal el actor pagaba la cantidad de dos mil quinientos y que posteriormente, se **incrementó** a dos mil setecientos, sin embargo, en el basal se **acordó** como pago de la renta el **último** de los montos en cita, tal y como se desprende de la **cláusula** tercera; de **ahí** que el mencionado aumento no se considera un cambio al mismo, sino **más** bien la **rectificación** por parte de los contratantes del monto que **desde un inicio de había establecido**.

De **ahí** que los medios de defensa que se analizan resulten improcedentes.

**Excepción de falta de acción y derecho**, consistente en que a la actora no le asiste el derecho de demandar la **terminación** del contrato de arrendamiento, pues al recibir la renta de los meses de julio a septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por renovado el contrato, aunado a que fue voluntad de ambas partes que la vigencia del mismo

se extendiera hasta el mes de julio de dos mil **veintidós**, y por lo tanto, no puede solicitar la **terminación** de su pacto verbal de forma anticipada, **además** de que la actora **jamás** manifiesta incumplimiento por parte del demandado, sino que pretende terminar de manera dolosa y anticipada dicho acuerdo.

Inconformidad que resulta **improcedente**.

En primer **término**, el hecho de que la actora le haya recibido las rentas de los meses a que se refiere el demandado, es insuficiente para demostrar que el plazo para la **terminación** del contrato se **acordó** hasta el mes de julio de dos mil **veintidós**, **además**, de que conforme a lo establecido por los **artículos** 2296 y 2300 del **Código Civil**, el arrendatario **está** obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo acordado, pago que se **realizará** hasta el **día** en que se entregue la cosa arrendada, por lo que dichos pagos no son **más** que el cumplimiento de las obligaciones **contraídas** por el arrendatario, sin que de **ningún** modo con el mencionado pago se tenga por acreditado que las partes acordaron como fecha de vencimiento del basal el mes de julio de dos mil veinte.

Resultando cierto, que la actora no manifiesta que el demandado haya incumplido con sus obligaciones de pago de rentas, empero, ello es irrelevante para la procedencia de la **acción**, pues de conformidad con lo dispuesto por el **artículo** 2349 del **Código Civil**, los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado concluyen a voluntad de cualquiera de las partes.

**Excepciones que se derivan de la respuesta dada al hecho identificado como dos**, consistente en que una vez que el demandado **recibió** la notificación proveniente de las diligencias de **jurisdicción voluntaria** promovida por la **aquí** actora bajo el **número** \*\*\*\*\* del **índice** del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil en el Estado, se **constituyó** al domicilio de **ésta**, para saber **qué** estaba pasando pues **jamás** le ha quedado mal con el pago de la renta, **además** de que ella **jamás** le **había** expresado su voluntad de terminar con el contrato, asimismo, para saber **cuánto** tiempo le **daría** para desocupar el inmueble; a lo que asegura ella le **comentó**, que **tenía** mucho tiempo sin subirle la renta, por lo que en ese momento acordaron incrementar **ésta** por doscientos pesos, de igual modo, acordaron que el contrato **terminaría** en el mes de julio de dos mil veintiuno, y llegada dicha fecha se **diría** si se renovaba o no; agregando, que llegando el mes de julio de

dos mil veintiuno, nuevamente acordaron de forma verbal renovar el contrato, pactando que éste vencería en julio de dos mil veintidós.

Alude, que no obstante dicho acuerdo de voluntades, en fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se le notificó que la actora **había** promovido diligencias de **jurisdicción** voluntaria mismas que se ventilan en el expediente \*\*\*\*\* del **índice** de este juzgado en el que se le notificó la voluntad de la actora de dar por terminado la **relación** contractual que la une con el ahora demandado, por lo que \*\*\*\*\* , **acudió** al domicilio de ésta, quien le indicó que ello **obedeció** a que no le **había** pagado el aumento de la renta, **respondiéndole** el demandado que no se **había** acordado el mismo, solicitando a la arrendadora que le **avisará** para empezar a pagar la renta con el nuevo aumento.

**Excepción** que es improcedente, siendo que en principio, el opositor no **demostró** la existencia de las diligencias de **jurisdicción** voluntaria que dice se ventilan en el Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil, asimismo, tampoco se **mostró** que de forma verbal se **acordó** que la última fecha que dice se **estipuló** para el vencimiento del contrato, pues se insiste no **aportó** medio de prueba que demostrara ello.

Por lo que hace al aumento de la renta que se **realizó**, al respecto esta autoridad ya hizo un pronunciamiento, reiterando que ello de **ningún** modo demuestra que los **términos** del basal fueron modificados.

De ahí la improcedencia de sus excepciones.

**VIII.** Luego, resulta fundada la **pretensión** deducida por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , por lo que con fundamento en el **artículo** 2349 del Código Civil del Estado, se **declara la terminación del contrato de arrendamiento** celebrado por las antes **señaladas**, respecto del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* , y que es el que se encuentra en posesión de la parte demanda.

Por lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble materia del presente juicio en las mismas condiciones que se encontraba cuando se **rentó**, **desprendiéndose** de la **cláusula décima sexta** que el mismo se encontraba en buen estado para su uso y disfrute

Por otro lado, se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de los servicios públicos como lo son agua potable y energía eléctrica, hasta el día en que se efectúe la entrega del inmueble, pues es evidente que al haberlos utilizado durante el tiempo en que estuvo en su posesión el inmueble, le corresponde necesariamente su pago; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

Se condena a \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas a partir de la generada en el mes de octubre de dos mil veintiuno hasta la fecha en que haga entrega real y material del inmueble materia del contrato de arrendamiento, a razón de dos mil setecientos pesos cada una, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia. Rentas, a las que se hará el descuento correspondiente atendiendo a las consignaciones que por dicho concepto hizo el ahora demandado en el expediente \*\*\*\*\* del índice de este juzgado.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas del juicio a favor de la parte actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

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

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

**Primero.** El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

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

**Tercero.** Se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, respecto del bien inmueble materia del presente juicio.

**Cuarto.** Se condena a \*\*\*\*\* a la entrega del inmueble materia del presente juicio en las mismas condiciones que se encontraba cuando se rentó.

**Quinto.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de los servicios públicos como lo son agua potable y energía eléctrica, hasta el día en que se efectúe la entrega del inmueble, pues es evidente que al haberlos utilizado durante el tiempo en que estuvo en su posesión el inmueble, le corresponde necesariamente su pago; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

**Sexto.** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas a partir de la generada en el mes de octubre de dos mil veintiuno hasta la fecha en que haga entrega real y material del inmueble materia del contrato de arrendamiento, a razón de dos mil setecientos pesos cada una, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia. Rentas, a las que se hará el descuento correspondiente atendiendo a las consignaciones que por dicho concepto hizo el ahora demandado en el expediente \*\*\*\*\* del índice de este juzgado.

**Séptimo.** Se condena a \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas del juicio a favor de la parte actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

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

**Noveno.** En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Décimo.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma el **Juez Primero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe Licenciada Blanca Esthela Solís López. Doy fe.



Lic. Honorio Herrera Robles  
Juez Primero Civil

Lic. Blanca Esthela Solís López  
Secretaria de Acuerdos

La Licenciada Blanca Esthela Solís López, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veinticuatro de marzo de dos mil veintidós**. Conste.

KARY\*

El(La) Licenciado(a) Karina Vanessa Medina González, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1326/2021 dictada en veintitres de marzo del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de diecisiete fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ