

Aguascalientes, Aguascalientes, **catorce de enero de mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1419/2015** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ********* en contra de ******* y/o ***** y *******, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"*. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción **II** 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 oposición a la tácita reconducción y consecuente terminación de un contrato de arrendamiento, respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se

imputó la competencia de esta autoridad de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también 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 civil de juicio único 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 parte actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a ***** y/o ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A). Para que por sentencia definitiva se dicte en el presente juicio, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de fecha primero de septiembre del año dos mil nueve, celebrando entre ***** en su carácter de arrendador y *****, en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador del arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la esquina que forman la calle ***** sin Número, ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, para mayor precisión dicho inmueble colinda al ORIENTE ***** y al PONIENTE con el inmueble marcado con el Número 614, mismo que cuenta con una superficie de 600 metros aproximadamente, con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE mide veintiocho metros con cincuenta y cinco centímetros y linda con colindante desconocido; AL SUR mide veintiún metros con cuarenta centímetros y linda con la *****; AL ORIENTE mide treinta y tres metros con veintiocho centímetros y linda con la calle Cosío; al PONIENTE mide veinte metros con veinticinco centímetros y linda con la propiedad de *****; B). B) Para que por***

sentencia definitiva se dicte en el presente juicio y como consecuencia de lo anterior se condene al demandado a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento en el mismo estado en el que lo recibió, esto es en buen estado; C). Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio, se condene al demandado a la entrega del inmueble materia del presente juicio libre de adeudos por los servicios de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, así como cualquier otro servicio contratado por el arrendatario; D). Para que por sentencia definitiva que se dicte se condene al arrendatario y su fiador al pago de la cantidad de \$8,320.00 (OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, más el aumento anual al monto de la renta, monto que corresponde al mes de octubre del año dos mil quince; E). Para que se condene al arrendatario y al fiador del arrendatario a pagar todos los periodos rentísticos que se generen durante la tramitación del presente juicio, a partir del periodo de octubre del año dos mil quince y subsecuentes a razón de \$8,320.00 (OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado, más el aumento anual al monto de la renta, cada uno de los meses; F). Para que por sentencia definitiva se dicte se condene al arrendatario y a su fiador al pago por concepto de interés moratorio a razón de la tasa del tres por ciento mensual sobre el importe de cada una de las rentas que se adeuden; G). Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se le condene al demandado al pago de gastos y costas que se generen con el presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 1820 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado *****no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en cambio, promovió incidente de nulidad por defectos en el emplazamiento, el que se declaró improcedente mediante interlocutoria de fecha veinticinco de

enero de dos mil diecisiete, la que fue impugnada por dicho demandado mediante recurso de apelación, en el que se confirmó dicha interlocutoria, como así se advierte de la ejecutoria dictada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, el tres de agosto de dos mil diecisiete, dictada en los autos del Toca Civil número *****.

El demandado ***** y/o ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1. Falta de acción y de derecho; 2. Excepción de artículo 2349 del Código Civil Vigente; 3. Excepción de la Litis cerrada; 4. Excepción de la Reversión; 5. Excepción de cumplimiento de contrato verbal formulado entre las partes durante la vigencia del que existe.**

El demandado ***** y/o ***** reconviene a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A) Para que mediante sentencia se Declare al Sr. ***** que CUMPLA con el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL, celebrado entre el suscrito el día primero de septiembre del año dos mil quince, con una duración de Seis años, Empezando a correr el primer mes de renta a partir del día dos de octubre de 2015 y finalizando el primero de octubre del año 2021, Respecto del inmueble urbano ubicado en la esquina que forman la calle ***** y la avenida *****, registrada catastralmente como predio número *****. El cual tiene una superficie de seiscientos seis metros aproximadamente. Con las siguientes medidas y colindancias: al noreste mide veintiocho metros cincuenta y cinco centímetros y linda con colindante desconocido; Al Sur mide veintiún metro con cuarenta centímetros y linda con la avenida *****; Al Oriente mide treinta y tres metros con veintiocho***

centímetros y linda con la calle ***; y Al Poniente mide veinte metros con veintiocho centímetros y linda con la propiedad de *****. En los mismos términos que estaba estipulado en el contrato que por escrito se celebró el día primero de septiembre del año dos mil nueve; B). Que por resolución Judicial se le condene a la demandada al pago de costas, gastos y honorarios que se deriven en virtud de la tramitación del presente juicio.”.**

Acción prevista por los artículos 2283 Y 2285 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado en la reconvención ***** da contestación a la demanda reconvencional instaurada en su contra y opone controversia por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de Acción y de Derecho; **2.** Inexistencia de contrato verbal de arrendamiento; **3.** Oposición a la tácita reconducción.

V. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestación a las mismas una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones planteadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose la de la parte **actora y demandada en la reconvención** en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** , la que fue desahogada en audiencia de fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha

con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que en el contrato de arrendamiento basal, se pactó se iniciaría el día primero de octubre de dos mil nueve, que no sabe si se empezó el primero de septiembre o el primero de octubre del mismo año; que el contrato de arrendamiento se pactó terminaría el día treinta de septiembre del año dos mil quince; que actualmente el contrato de arrendamiento se encuentra terminado; que se obligó a pagar por concepto de renta la cantidad de seis mil quinientos cincuenta pesos más el Impuesto al Valor Agregado; que se obligó a pagar el monto de la renta los primeros cinco días de cada mes; que se obligó a pagar el monto de la renta en el domicilio ubicado en avenida de la Convención Sur número mil doscientos veinticinco de esta Ciudad de Aguascalientes; que se obligó a pagar un aumento al monto de la renta que se generaría cada año precisamente a cada primero de octubre; que el aumento anual corresponderá al mismo porcentaje que indique el índice nacional de precios al consumidor respecto del año anterior que fije el banco de México y que es publicado por el Diario Oficial de la Federación; que se obligó a pagar por concepto de interés moratorio la tasa del cinco por ciento mensual; que el último monto de la renta correspondiente al mes de octubre de dos mil quince lo fue por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos, más el impuesto al valor agregado; que se obligó a pagar directamente a los respectivos proveedores los consumos de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, en sí de los diversos servicios que contratarse para el inmueble arrendado.

Ahora bien, no pasa inadvertido para esta autoridad que la parte absolvente indica al dar respuesta a las posiciones marcadas como nueve y doce, que existe un contrato verbal con testigos de ambos terrenos; que el señor iba cada día primero de cada mes a cobrar en la negociación, nunca dejaba que llegaran ellos a pagarle, que primero llegaba él, empero a dichas confesiones no se les concede valor alguno, primeramente porque la confesión vertida por el articulante al dar respuesta se considera de aquellas divisibles, pues se refieren a hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado, por lo que al ser una confesión calificada divisible, respecto a las diversas manifestaciones vertidas por la parte absolvente, se consideran que no se encuentran acreditadas dentro del presente asunto, pues al referirse a afirmaciones realizadas por *****, atendiendo a la obligación que impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tenía la carga de la prueba por cuanto a las mismas, lo que no se realizó en el presente asunto y de ahí que no se le conceda valor únicamente respecto a las aclaraciones formuladas por el absolvente al dar respuesta a las posiciones marcadas con los números nueve y doce del pliego de posiciones que le fuera formulado, cobrando aplicación el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, mediante la tesis número I.3o.C.372 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVI, diciembre de dos mil dos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 185424, que a la letra establece:

**CONFESIÓN CALIFICADA DIVISIBLE O
INDIVISIBLE. SUS DIFERENCIAS E HIPÓTESIS
PROCEDIMIENTARIAS.**

La confesión calificada indivisible es aquella en que se acepta en general el hecho que perjudica al que la hace, pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia; en cambio, la confesión es divisible si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, como ocurre cuando por la diferencia del tiempo en que acontecen los hechos no son coetáneos, o bien, si se trata de circunstancias independientes, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretenda excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado; en este caso, el propio absolvente debe acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general de que quien afirma está obligado a probar, en términos de lo dispuesto en los artículos 281 y 282, fracción I, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Resultando igualmente aplicable al caso el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito, al emitir la tesis número VI.2o.C. J/216, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XV, enero de dos mil dos, de la materia civil, página mil ciento cuarenta y seis, de la Novena Época, con número de registro 188012, que a la letra establece:

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece, según lo

dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba.

La **CONFESIONAL** a cargo de *****, la que fue desahogada en audiencia de fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimiento Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que celebró contrato con el actor, que dicho contrato de fianza se encuentra insertado en la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento de fecha primero de septiembre de dos mil nueve; que dicho contrato de fianza lo celebró en su carácter de fiador solidario del señor *****, que se obligó a responder solidariamente y cubrir todas las obligaciones contraídas por su fiado en virtud del contrato de arrendamiento de fecha primero de septiembre de dos mil nueve; que su responsabilidad cesará hasta que el articulante reciba el inmueble arrendado y ubicado en la esquina que forman la calle de ***** y la avenida ***** sin número exterior, ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, el cual colinda al Oriente con ***** y al Poniente con el inmueble marcado con el número seiscientos catorce.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del expediente ***** del índice del Juzgado Primero Civil del Estado, que obra a fojas de la ciento seis a ciento diecinueve de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a copias certificadas de actuaciones judiciales, emitidas por servidor público dotado de fe pública; documental con la cual se acredita que dentro de los autos del expediente indicado, los accionantes presentaron diligencias de consignación del pago de renta del mes de octubre de dos mil cinco a favor del actor *****, respecto a dos inmuebles, siendo uno de ellos el ubicado en las esquinas que forman la calle ***** y la avenida *****, con una superficie de seiscientos seis metros aproximadamente, señalando que lo hacen en su carácter de arrendadores, exhibiendo para ello el contrato basal, desprendiéndose que dichas diligencias se presentaron ante la Oficialía de Partes de Poder Judicial del Estado el día diecinueve de octubre de dos mil quince.

Las pruebas de los demandados se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *****, la que fue desahogada en audiencia de fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuanto a los hechos controvertidos, *que reconoce tener actos contractuales actuales con los articulantes; que reconoce que las consignaciones corresponden al bien inmueble causa de este juicio y de otro; que si reconoce que las consignaciones depositadas se encuentran dentro del expediente ***** del Juzgado Primero de lo Civil de esta Ciudad, que solo sabe*

que están depositando más no el número de expedientes que reconoce haber solicitado y recibido las pensiones rentísticas consignadas dentro del expediente señalado; que reconoce que a la presente fecha los articulantes le están pagando las pensiones rentísticas.

No pasó inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y confesadas por *****, de las posiciones marcadas con los números tres y cuatro del pliego de posiciones que obra foja ciento ochenta y seis de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, pues se refieren a un inmueble diverso al objeto materia de este juicio, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, tomo de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, respecto a la cual se ordenó la

sustitución del testigo ***** por el dicho de ***** , como así se desprende de la audiencia de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, posteriormente se sustituyó a dicha testigo, pues ésta falleció, como así se advierte del proveído de fecha uno de septiembre de dos mil dieciocho, por lo que la prueba que nos ocupa, se desahogó con el dicho de ***** y ***** , en diligencia de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorar a debera tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por ***** , en primer lugar se tiene que las preguntas formuladas a la misma en la marcada con el número uno y siete directas, no se refieren a hechos controvertidos y respecto a las diversas manifestaciones en ninguna de ellas señala la razón de su dicho, así como al dar respuesta a la pregunta dos, se advierte que su manifestación genera duda por cuanto a su declaración al no ser clara y precisa, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 234 y 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el diverso testigo ***** , atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su

declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistente en la copia certificada del expediente ***** del índice del Juzgado **Primero de lo Civil del Estado**, así como en la copias certificada del expediente

******** del índice del Juzgado **Tercero de lo Civil del Estado**, las que nada arrojan por cuanto al presente asunto, pues las mismas no fueron exhibidas por la parte oferente, de ahí que no se rindieron en el presente asunto.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en los **diez recibos de pago** de pensiones rentísticas, que obran a fojas de la *cuarenta y uno a la cuarenta y cuatro de los autos*, respecto a la cual la parte demandada igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ********, la que se desahogó en diligencia de fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho, en la que previa protesta de ley manifestó que si reconocía el contenido y firma que aparece en los recibos de pago que se le mostraron, aclarando que los mismos corresponden al contrato escrito y no son relativos al contrato verbal que dice la parte demandada, pues éste no existe; documentales a las cuales se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a un documento proveniente de la parte actora pues se le atribuye su autoría, además de haber sido reconocido expresamente por su autor ante esta autoridad y haberlo exhibido la parte demandada; empero dichas documentales nada arrojan por cuanto al presente asunto, pues se refieren a hechos anteriores de los que son materia de la presente litis, pues la parte actora señala que no se le ha cubierto la renta del mes de octubre del año dos mil quince y los recibos que nos ocupa se refieren a meses anteriores a dicha fecha.

La **INSPECCIÓN JUDICIAL**, consistente en la que practicó el personal que actúa en los autos del expediente ******** del índice del Juzgado Primero de lo Civil del Estado, desahogada en fecha

diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, pues esta autoridad dio fe de tener a la vista las actuaciones señaladas, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 308 y 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; comprendiéndose de la misma la existencia del expediente antes referido, en el Juzgado Primero de lo Civil del Estado; que la parte actora ***** y/o ***** Y ***** , promueven como acto prejudicial la consignación de rentas a favor de *****; que en la caratula del mismo aparece como promovente ***** Y/O ***** Y *****.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, que se hizo consistir en el rendido por la licenciada ***** , en su carácter de ***** , documental que obra a foja ciento noventa y siete de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere al emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental de la que se desprende la existencia del expediente número ***** del índice de dicho juzgado, el que se refiere a un trámite de consignación; que existen consignaciones de dinero a favor de ***** , relativas a pensiones rentísticas de dos inmuebles, y uno de ellos el ubicado en calle ***** y avenida ***** , con una superficie de seiscientos seis metros aproximadamente; dentro de dicho expediente existen diversas consignaciones por la cantidad de doce mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, de las cuales el consignante manifestó que las realizó por los pagos de las pensiones rentísticas de dos inmuebles y entre ellos, del materia del presente juicio; que ***** sí ha solicitado la entrega de las cantidades consignadas por el pago de pensiones rentísticas; que dichas

consignaciones se realizaron en las siguientes fechas y por las cantidades que se señalan:

Nº.	CANTIDAD	F. INGRESO	RENTA
1	\$12,400.00	19/10/2015	oct-15
2	\$12,400.00	03/11/2015	nov-15
3	\$12,400.00	03/12/2015	dic-15
4	\$12,400.00	05/01/2016	ene-16
5	\$12,400.00	03/02/2016	feb-16
6	\$12,400.00	02/03/2016	mar-16
7	\$12,400.00	04/04/2016	abr-16
8	\$12,400.00	10/05/2016	may-16
9	\$12,400.00	06/06/2016	jun-16
10	\$12,400.00	01/07/2016	jul-16
11	\$12,400.00	05/08/2016	ago-16
12	\$12,400.00	06/09/2016	sep-16
13	\$12,400.00	03/10/2016	oct-16
14	\$12,400.00	03/11/2016	nov-16
15	\$12,400.00	01/12/2016	dic-16
16	\$12,400.00	03/01/2017	ene-17
17	\$12,400.00	01/02/2017	feb-17
18	\$12,400.00	01/03/2017	mar-17
19	\$12,400.00	04/04/2017	abr-17
20	\$12,400.00	04/05/2017	may-17
21	\$12,400.00	01/06/2017	jun-17
22	\$12,400.00	03/07/2017	jul-17
23	\$12,400.00	02/08/2017	ago-17
24	\$12,400.00	04/09/2017	sep-17
25	\$12,400.00	02/10/2017	oct-17
26	\$12,400.00	01/11/2017	nov-17
27	\$12,400.00	04/12/2017	dic-17
28	\$12,400.00	03/01/2018	ene-18
29	\$12,400.00	02/02/2018	feb-18
30	\$12,400.00	02/03/2018	mar-18

Que respecto a dichas consignaciones, en el escrito inicial, señaló que consignaba las pensiones rentísticas del inmueble ubicado en calle ***** y avenida *****, con superficie de seiscientos seis metros aproximadamente que son por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos, que respecto a diverso inmueble es el restante de cada consignación, que existe contrato de arrendamiento respecto al inmueble objeto del presente juicio, que es la copia certificada que obra a foja ciento noventa y ocho de autos.

Ambas partes ofrecen en común diversas pruebas, las cuales se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha primero de septiembre de dos mil nueve, que obra a fojas seis y siete de los autos; respecto a la cual la parte actora y demandada en la reconvención, igualmente oferta las de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ****** y/o ***** y *******, las que se desahogaron en diligencia de fecha ocho de febrero de dos mil dieciocho, en la que la que ante esta autoridad y previa protesta de ley, ambos indicaron que reconocían tanto el contenido como la firma que obraba como de ellos en el mismo; documental respecto a la cual el abogado designado por los demandados en el principal la objetó como así se advierte del escrito presentado ante esta autoridad el veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete, que obra a foja ciento sesenta y ocho de los autos, señalando que la acción reveindicativa (sic) es el cumplimiento de contrato verbal de arrendamiento; por lo que en primer lugar se procede a resolver la objeción planteada por los demandados en el principal, la cual se considera inatendida y, por ende, improcedente, pues atendiendo a la causa de pedir, relativa a que la objeta máxime porque la acción reconvencional es el cumplimiento de contrato verbal, lo anterior es inatendible, pues en realidad no realiza manifestación alguna de por qué las está objetando, aunado a que su acción reconvencional sea la de cumplimiento de contrato, no perjudica en nada por cuanto a la celebración del contrato por escrito, pues esto ni tan siquiera se refiere a un hecho controvertido que forme parte de la litis en la reconvención, de ahí que resulte improcedente la objeción planteada; ahora bien, a

dicha documental se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por las partes, presentado por la actora en el principal y reconocido legalmente por los demandados; documental con la que se acredita que el uno de septiembre de dos mil nueve, el actor y demandado en la reconvención *****, en su carácter de arrendador y *****, demandado y actor en la reconvención, en su carácter de arrendatario, así como *****, codemandado en el principal, como fiador, celebraron contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en la esquina que forman la calle ***** y la avenida *****, registrado catastralmente como predio número ciento tres, de la manzana trescientos cuarenta y seis, con una superficie de seiscientos seis metros aproximadamente, por los términos y condiciones que refleja la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, documental del que se desprende que la duración de dicho contrato lo era por seis años, que comenzaban a partir del uno de octubre de dos mil nueve y finalizaba el día treinta de septiembre de dos mil quince.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. Asimismo de autos se desprende, del escrito de contestación de demanda de *****, en específico

en el apartado de hechos al dar respuesta a los marcados con los números uno y dos, en donde dicho demandado confiesa como cierto la celebración del contrato basal y la duración del mismo, a la que se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; igualmente se desprende de las actuaciones que integran la presente causa, los escritos presentados los días veinticuatro de octubre, quince de noviembre, dieciocho de diciembre, todos de dos mil dieciocho, en los que el demandado *****, consigna las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho, respectivamente, a la que se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a las actuaciones del expediente en que se actúa.

Igualmente ofician en común la **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a ambas partes, en primer término la humana que se desprende del hecho que se encuentra acreditado la celebración del contrato por escrito base de la acción principal celebrado entre las partes, y toda vez que la parte accionante reclama el pago de la renta correspondiente al mes de octubre de dos mil quince hasta que desocupe el bien objeto del presente juicio, resulta carga de la prueba a la parte demandada justificar su pago en tiempo y forma al tenor del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que si de autos se advierte que ha realizado pagos por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos, a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil quince hasta el mes de marzo de dos mil dieciocho y las relativas a los meses de octubre, noviembre y

dicembre de dos mil dieciocho por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos, cada una de ellas, en las fechas que se desprenden del informe rendido por la Juez Primero Civil en el Estado y de las constancias de autos, respecto del contrato por escrito señalado, surge presunción grave de que la parte demandada no realizó el pago de pensiones rentísticas en cumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado en forma escrita, lo que le resulta desfavorable a dicha parte por cuanto a la acción reconvencional, además de que si bien, se acredita que ha realizado pagos, estos no fueron en su totalidad en los términos pactados por las partes, así como al tiempo transcurrido en dicho periodo, se tiene que no realizó el pago de rentas en los términos y en la forma convenidos, es decir, por el monto y en la temporalidad en la que se obligó, lo que genera presunción grave a favor del actor de que no se le cubrieron las rentas en los términos convenidos, presunción a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. Por razón de método se analiza y resuelve en primer término la acción reconvencional ejercida por ***** y/o ***** en contra de *****, la que en mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor en la reconvención no ha acreditado su acción y la demandada reconvencionista justificó sus excepciones de Falta de Acción y la que denomina de inexistencia de contrato verbal, atendiendo a las disposiciones y fundamentos legales que se vierten en líneas posteriores.

En primer lugar se tiene que la parte demandada y actora en la reconvención, reclama de

su contrario el cumplimiento del contrato verbal de arrendamiento que dice celebraron en el mes de septiembre de dos mil quince.

Ahora bien, respecto a las excepciones propuestas por la parte demandada en la reconvención se tiene que las mismas resultan fundadas, atendiendo a lo siguiente:

La demandada en la reconvención invoca como excepciones de su parte las de Falta de Acción y de Derecho e Inexistencia del contrato verbal de arrendamiento; excepciones que sustenta en esencia en que al no haber celebrado contrato verbal de arrendamiento, la parte actora en la reconvención carece de derecho para reclamarle el cumplimiento de éste, excepciones que se consideran fundadas y, por ende, procedentes.

Lo anterior es así, pues el Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece en su artículo 1° los requisitos para la procedencia de las acciones, que son.

"Artículo 1°. *El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla."*

Del código sustantivo de la materia, los siguientes preceptos:

"Artículo 1675. *Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato."*

"Artículo 1677. *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."*

"Artículo 1678. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

"Artículo 2269. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

[...]"

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que el contrato de arrendamiento existe cuando dos parte se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto; lo que únicamente se encuentra acreditado en el presente asunto respecto del contrato de fecha uno de septiembre de dos mil nueve, más no así respecto del contrato basal que refiere la parte actora en la reconvención, es decir, al contrato verbal celebrado en el mes de septiembre de dos mil quince, pues no acreditó ni tan siquiera la existencia de dicho acuerdo de voluntades, pues las pruebas que ofertó para ello, fue con la testimonial consistente en el dicho de ***** y *****, la que si bien se desahogó en la presente causa, a la misma no se le concedió valor alguno, por las razones y fundamentos que se dan al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente ofertó la parte actora en la reconvención la prueba confesional a cargo de *****, pero la misma nada arroja por cuanto a la celebración del contrato verbal que refiere como fundatorio de su acción

reconvencional; y con la inspección judicial y la documental en vía de informe, únicamente se acreditó la existencia del expediente *****, del Juzgado Primero Civil en el Estado, pero de dichas probanzas únicamente se acredita que el actor en la reconvención ha realizado pago respecto de su obligación de rentas, derivada del contrato escrito de arrendamiento de fecha uno de septiembre de dos mil nueve, respecto al inmueble materia del presente juicio, por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos, cada una de ellas; por lo que la parte actora en la reconvención tiene la obligación de acreditar sus manifestaciones respecto a los términos y condiciones en que dice se celebró contrato verbal de arrendamiento, lo que no aconteció en el presente asunto, pues con las pruebas ofertadas por las partes, a las que se les concedió valor probatorio, ninguna es tendente a acreditar la celebración, términos y condiciones del contrato verbal que refiere haber celebrado el uno de septiembre de dos mil quince, a pesar de la obligación que al respecto le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, por tanto, la acción ejercida por su parte resulta improcedente.

En mérito de lo anterior, se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el proemio del escrito de demanda reconvencional, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sin que sea necesario analizar las diversas excepciones opuestas por la demandada en la reconvención por no haber sido procedente la acción reconvencional planteada por *****, resultando aplicable a lo anterior, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federal,

Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."

VII. Ahora bien, en relación con la acción principal, dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valoradas, a lugar a determinar que la parte actora probó la acción ejercitada y el demandado no acreditó sus excepciones, de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

El demandado en la acción principal, invoca como excepción de su parte la que denomina excepción de litis cerrada, señalando en esencia que la parte actora no deberá de ampliar ni modificar sus hechos y que tampoco puede ofrecer más pruebas que las ya ofertadas en el escrito inicial de demanda; que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita a la actora cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y, por tanto, resulta **inatendible**, además de que no se dio

tal supuesto, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial y al dar contestación a la demanda se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazado el demandado, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada; ahora bien, respecto a las diversas manifestaciones, en específico las relativas a que no se les admitan diversos medios de prueba a los ofertados en el escrito inicial de demanda, dicho argumento igualmente se considera **infundado**, pues contrario a lo manifestado por el excepcionante, las pruebas dentro del procedimiento que nos ocupa se ofertaron en atención al término que establece el artículo 233 del señalado ordenamiento legal, de ahí que resulte improcedente la excepción en comento.

Igualmente invoca como excepción de su parte la que indica deriva del artículo 2349 del Código Civil, señalando en esencia que al momento de formular el contrato celebrado el primero de septiembre de dos mil nueve, acordaron las partes se notificaría en términos de dicho precepto, aún siendo por tiempo determinado; excepción que se considera infundada y por ende improcedente, pues si bien, corresponde a las parte demandada acreditar los hechos constitutivos de su excepción, en términos de lo que refiere el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no se encuentra acreditado en autos, que las partes pactaran lo anterior, pues del fundatorio de la acción, no se advierte cláusula alguna en la que acordaran esto, sino que por el contrario, en la cláusula tercera, establecen que el arrendamiento a que se refiere dicho contrato, será por seis años,

a partir del día primero de octubre de dos mil nueve y finalizando el día treinta de septiembre de dos mil quince. Aunado a lo anterior, de lo establecido por las partes en la cláusula tercera del fundatorio de la acción, se desprende que el contrato verbal se refiere a un contrato por tiempo determinado, de ahí que no resulte aplicable a lo anterior la hipótesis prevista por dicho numeral, dando con todo lo anterior, la improcedencia de la excepción en comento.

Por razón de método y en atención a que las fundamenta en iguales circunstancias, se analizan y resuelven en forma conjunta las excepciones de Falta de Acción y de Derecho, así como Excepción de cumplimiento de contrato verbal formulado entre las partes durante la vigencia del que existe; señalando en esencia que la parte actora en el principal no debió llamarlo a juicio porque se renovó el contrato de manera verbal y en los mismos términos, por el tiempo de seis años, que por tanto debe cumplir con el mismo la parte actora; excepciones que se consideran **infundadas** y, por ende, **improcedentes**, atendiendo a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual a la letra dice:

"Artículo 235. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."

Disposición legal de la que se desprende, que el demandado debe probar los hechos constitutivos de sus excepciones invocadas, y de autos se desprende que no ofertó medio probatorio idóneo alguno para probar su dicho, es decir, la existencia del contrato verbal que refiere, pues si bien para lo anterior, ofertó la prueba testimonial consistente en el dicho de ***** y *****, a la

misma no se le concedió valor probatorio alguno, desprendiéndose por el contrario, de la prueba presuncional, que su parte para dar cumplimiento al contrato por escrito presentado por la parte actora como fundatorio de su acción, consignó diversas pensiones rentísticas, pero no en cumplimiento a diverso acuerdo de voluntades, es por lo que dichas excepciones se consideran improcedentes.

Por último, respecto a la excepción que denomina como de reversión, que hace consistir en que el actor una vez probados los hechos de su contestación, deberá pagarle los gastos y costas generados; respecto a dicha excepción, la misma se considera **infundada** y por ende, **improcedente**, pues contrario a lo manifestado la parte actora se ha acreditado los elementos de la acción que hizo valer, como así se desprende de las líneas siguientes, por tanto, la hipótesis a que se refiere el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado opera en su contra, atendiendo a lo determinado por esta autoridad en el considerando octavo de la presente resolución, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

En cambio la parte actora ha acreditado de manera fehaciente que: **A)** Que en el caso y términos de los artículos 2269, 2354 fracción I y 2670 del Código Civil en el Estado, existe un contrato escrito de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el uno de septiembre de dos mil nueve, entre el actor ********* como arrendador y ******* y/o ******* como arrendatario, así como *********, como fiador del arrendatario, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal respecto del inmueble ubicado en la Calle Cosío, esquina con la Avenida Adolfo López

Mateos, sin número, ***** de esta Ciudad; y el arrendatario se obligó a cubrir por ello inicialmente una renta mensual de *seis mil quinientos cincuenta pesos* más el Impuesto al Valor Agregado, renta que aumentaría anualmente cada uno de octubre, atendiendo al porcentaje que indique el Índice Nacional de Precios al Consumidor (respecto al año anterior) fijado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación, que para el año dos mil dieciséis, correspondía al mes de octubre a la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos, las cuales serían pagaderas por mensualidades anticipadas los primeros cinco días del mes, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia en el Estado; **B)** Que en dicho contrato fue voluntad de las partes pactar como termino del mismo el treinta de septiembre de dos mil quince, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 2354 fracción I, de Código Civil vigente en el Estado; **C)** Que la demanda fue presentada el día nueve de octubre de dos mil quince, es decir dentro del termino de diez días, contados a partir del día siguiente al vencimiento del contrato base, término que ha fijado como prudente la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como así se advierte del criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir a resolver la contradicción de Tesis 50/99-PS, con número de Tesis 1ª./J.31/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, julio de dos mil uno, de la materia Civil de la Novena Época, con numero de registro 189248, que a la letra establece: **"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 renovación (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 rubrica: "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."; que por tanto manifiesta su oposición a fin de que opere la tácita reconducción, a que se refiere el artículo 2358 del Código Civil vigente en el Estado; **D)** Que el demandado continuó en la posesión del inmueble hasta la presentación de la demanda.

Cobrando aplicación al caso el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.5o.C. J/27, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número cincuenta y cinco, julio de mil novecientos noventa y dos, de la materia civil, de la Octava Época, el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCIÓN. OPOSICIÓN A TRAVÉS DE LA DEMANDA JUDICIAL. No es verdad que la oposición a que opere la tácita reconducción del contrato necesariamente deba hacerse saber al arrendatario en forma directa, ya que es bien sabido que uno de los medios idóneos para dar a conocer dicha voluntad, es precisamente la demanda de terminación del contrato; porque constituye un acto de oposición que destruye la presunción de la existencia del consentimiento tácito, que es el elemento indispensable de la susodicha reconducción. De ahí que, en el caso, el hecho de haberse notificado al inquilino la terminación del arrendamiento por medio de la demanda presentada ante la autoridad judicial, constituye una manifestación inequívoca de oposición a la presunción legal *juris tantum* de la reconducción, que de otra manera operaría; sin que sea obstáculo para lo anterior, la circunstancia de que la mencionada notificación haya sido verificada excediéndose el término de los diez días determinados jurisprudencialmente, puesto que no sería justo para el actor, que habiendo promovido oportunamente le parara perjuicio la demora en la notificación, que de ninguna manera le es imputable, y que solamente es atribuible a una carga excesiva de trabajo en los juzgados.

En merito de lo anterior, **se declara terminado** el contrato de arrendamiento celebrado por *********, en su carácter de arrendador y el demandado ******* y/o *******, en su carácter de arrendatario, siendo fiador en el pago de sus obligaciones *********, respecto del inmueble ubicado en la Calle *********, esquina con la *********, sin número, ********* de esta Ciudad, al no haber operado

la tácita reconducción en términos de lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente en el Estado.

Por ello, **se condena** a los demandados a la desocupación y entrega real y material del inmueble objeto de este juicio en las condiciones en que se recibió salvo el deterioro normal de su uso, así como al corriente en el pago de adeudos por concepto de servicios que hubiere contratado, que se hayan generado en el periodo que lo haya usado, los que serán regulados en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del código Civil vigente del Estado.

También se condena a los demandados al pago de las rentas a que se obligaron en el Contrato base de la acción, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1705 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, por lo que, si en la cláusula décima quinta, las partes pactaron textualmente lo siguiente:

*"DÉCIMA SEGUNDA.- Se constituye como fiador solidario del arrendatario, el señor *****, mismo que se obliga desde este momento a responder solidariamente y cubrir todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en virtud del presente contrato y, que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que cuenta con los bienes suficientes para garantizar el monto de las cantidades aquí señaladas, haciendo renuncia a los beneficios de orden y excusión considerados en los artículos 2688 y 2690 del código civil vigente en el Estado, además de dichos artículos, el FIADOR*

SOLIDARIO renuncia a los artículos 2694, 2696, 2699, 2702, 2721, 2723 y 2724 del código civil mencionado, misma responsabilidad que no cesará, hasta que el ARRENDADOR se de por recibido del inmueble arrendado y todo cuanto le corresponda con motivo de este contrato."

De lo anteriormente transcrito, se advierte que el demandado ***** se obligó en su carácter de fiador solidario, pactando que dicha garantía sería hasta en tanto se diera por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba al arrendador, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado.

Por tanto, **se condena** a los demandados al pago de la cantidad que corresponda respecto de las **rentas** que se adeudan, siendo desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil quince y las que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble a la parte actora, en el entendido de que se acreditó que la renta del mes de octubre de dos mil quince es por la cantidad de ocho mil trescientos veinte pesos moneda nacional, y que ésta aumentaría en forma anual, cada uno de octubre, atendiendo al porcentaje que indique el Índice Nacional de Precios al Consumidor (respecto al año anterior), fijado por el Banco de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación; asimismo, **se condena** a los demandados a cubrir **el impuesto al Valor Agregado** respecto a dichas pensiones rentísticas, conceptos que serán regulados en ejecución de sentencia conforme a las bases vertidas en líneas que anteceden, lo anterior de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2323 del Código Civil en el Estado, reguladas que sean en ejecución de sentencia; debiéndose tomar en cuenta los distintos pagos, respecto a estos conceptos, los que se aplicarán en

ejecución de sentencia, aclarando que los pagos que se han acreditado en el presente asunto lo son por los siguientes montos, fechas y conceptos:

NO.	CANTIDAD	F. INGRESO	RENTA
1	\$8,320.00	19/10/2015	oct-15
2	\$8,320.00	03/11/2015	nov-15
3	\$8,320.00	03/12/2015	dic-15
4	\$8,320.00	05/01/2016	ene-16
5	\$8,320.00	03/02/2016	feb-16
6	\$8,320.00	02/03/2016	mar-16
7	\$8,320.00	04/04/2016	abr-16
8	\$8,320.00	10/05/2016	may-16
9	\$8,320.00	01/06/2016	jun-16
10	\$8,320.00	01/07/2016	jul-16
11	\$8,320.00	05/08/2016	ago-16
12	\$8,320.00	01/09/2016	sep-16
13	\$8,320.00	03/10/2016	oct-16
14	\$8,320.00	03/11/2016	nov-16
15	\$8,320.00	01/12/2016	dic-16
16	\$8,320.00	03/01/2017	ene-17
17	\$8,320.00	01/02/2017	feb-17
18	\$8,320.00	01/03/2017	mar-17
19	\$8,320.00	04/04/2017	abr-17
20	\$8,320.00	04/05/2017	may-17
21	\$8,320.00	01/06/2017	jun-17
22	\$8,320.00	03/07/2017	jul-17
23	\$8,320.00	02/08/2017	ago-17
24	\$8,320.00	04/09/2017	sep-17
25	\$8,320.00	02/10/2017	oct-17
26	\$8,320.00	01/11/2017	nov-17
27	\$8,320.00	04/12/2017	dic-17
28	\$8,320.00	03/01/2018	ene-18
29	\$8,320.00	02/02/2018	feb-18
30	\$8,320.00	02/03/2018	mar-18
31	\$8,320.00	24/10/2018	oct-18
32	\$8,320.00	15/11/2018	nov-18
33	\$8,320.00	18/12/2018	dic/18

Igualmente, **se condena** a los demandados a cubrir **intereses moratorios** respecto a las pensiones rentísticas a que se han condenado en líneas que anteceden, respecto a dicho concepto se toma en cuenta lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que toda resolución será congruente con lo solicitado, por lo que si del

contrato basal se desprende que las partes pactaron que el incumplimiento en el pago de la renta constituiría en mora al arrendatario, quien se obligaba a pagar un interés moratorio mayor del reclamado, pues del escrito inicial de demanda se advierte que reclama únicamente el tres por ciento mensual, se condena a los demandados a cubrir intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual sobre las pensiones rentísticas vencidas señaladas en los párrafos anteriores o el resultante de su saldo y de las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble referido, regulados que sea en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta para lo anterior, las fechas y pagos por concepto de pensión rentística que acreditaron los demandados, así como que los pagos debían realizarse en los primeros cinco días del mes.

VIII. En cuanto a los gastos y costas que reclaman las partes, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia en la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedora la parte demandada y actora en la reconvencción, ésta debe cubrir a la actora y demandada en la reconvencción los gastos y costas del juicio, por tanto, se condena a la parte demandada y al actor en la reconvencción al pago de gastos y costas a favor del actor y demandado en la reconvencción lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil en el Estado.

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. Este juzgador es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora.

TERCERO. Respecto a la acción reconvenzional, se tiene que la parte actora **** y/o **** no acreditó su acción, al no haber acreditado la celebración del contrato verbal basal y el demandado **** acreditó su excepción de falta de acción y derecho e inexistencia de contrato verbal.

CUARTO. En mérito de lo anterior **se absuelve** a **** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en la reconvencción.

QUINTO. Por cuanto a la acción principal, se declara procedente la oposición formulada por el actor, de que no ha operado en el contrato basal la tácita reconducción, y por consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de septiembre de dos mil nueve y que se exhibió como base de la acción de conformidad con los artículos 2354 fracción I del Código Civil del Estado.

SEXTO. Se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio, en las mismas condiciones que lo recibió y al corriente en el pago de los servicios que hubiere contratado.

SÉPTIMO. Igualmente se condena a los demandados al pago de la cantidad que corresponda respecto de las **rentas** que se adeudan, siendo desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil quince y las que se sigan venciendo hasta la

entrega real y material del inmueble a la parte actora, en el entendido de que se acreditó que la renta del mes de octubre de dos mil quince es de ocho mil trescientos veinte pesos moneda nacional, y que ésta aumentaría en forma anual, cada uno de octubre, entendiéndose al porcentaje que indique el Índice Nacional de Precios al Consumidor (respecto al año anterior), fijado por el Banco de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación; asimismo se condena a los demandados a cubrir a la parte actora **el impuesto al Valor Agregado** sobre dichas pensiones, lo que se regulará en ejecución de sentencia, tomado en consideración los pagos reconocidos a la parte demanda por concepto de pensiones rentísticas.

OCTAVO. Asimismo, se condena a los demandados a cubrir intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual respecto a las pensiones rentísticas a que fueron condenados, los que se regularan en ejecución de sentencia conforme a las bases vertidas en el penúltimo considerando.

NOVENO. Se condena a los demandados y al actor en la reconvención al pago de gastos y costas a favor del actor y demandado en la reconvención, regulados que sean en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. 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 ellas 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.

DÉCIMO PRIMERO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma 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 publicó en lista de acuerdos de fecha **quince de enero de dos mil diecinueve.** Conste.

LSPDL/Miriam*