



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintinueve de octubre de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar **nuevamente sentencia definitiva** en los autos del expediente número *****/2018 que en la vía de Juicio Civil Especial de **DESAHUCIO** promueve *****, en contra de ***** y ***** en cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada en el Juicio de Amparo Directo Civil número *****/2020, del Tercer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito en el Estado, 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 establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del 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 contrato de arrendamiento sobre inmueble, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de desahucio fundada en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

encuentra dentro de la jurisdicción a que pertenece este juzgado dándose así el supuesto de la norma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que el procedimiento especial de desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, toda vez que dicha parte al demandar la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

IV. El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a ***** y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- *La desocupación y entrega del Departamento arrendado, ubicado en la ***** número *****, Edificio *****, departamento *****, del Condominio *****, de la Colonia de ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes y pagados los conceptos de agua, luz y mantenimiento de ese departamento; B).- El pago de la cantidad de nueve mil seiscientos pesos moneda nacional, por concepto de pago de arrendamiento de los meses de febrero de dos mil dieciocho, marzo de dos mil dieciocho, abril de dos mil dieciocho y mayo de dos mil dieciocho, más los intereses que se sigan venciendo hasta que se me entregue el departamento; C).- Por el pago de los meses que se sigan venciendo y no se paguen hasta la entrega del departamento, cantidad que sea liquida en ejecución de sentencia; D.- El pago de gastos y costas, cantidad que sea liquida en ejecución de sentencia". Acción que contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.*

El demandado *****, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter mas grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

En cumplimiento a lo anterior y analizadas las constancias que integran el sumario que se resuelve y que tienen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del código adjetivo de la materia vigente en el Estado, pues se refieren a actuaciones procesales, de las que se desprende que el demandado *****, fue emplazado en términos de ley, pues ante el desconocimiento total del domicilio del mismo, se ordenó su llamamiento a juicio mediante la publicación de edictos, como así se advierte del auto de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, un vez que se acreditó el desconocimiento general de su domicilio, con los informes rendidos por la Comisión Federal de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Electricidad, Comisario de la Policía Ministerial del Estado, Dirección General de Catastro también del Estado, y Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de los cuales obran a fojas cuarenta y siete, de la cuarenta y ocho a la cincuenta. cincuenta y dos y sesenta y sesenta y uno, pues aun cuando del informe rendido por la Comisión Federal de Electricidad, se obtuvo como posible domicilio del demandado el ubicado en calle ***** 108-A, Colonia *****, de esta Ciudad; a solicitud de la parte actora se ordenó la búsqueda de dicho demandado en el domicilio lo cual tal y como se desprende de la razón de diligencia visible a foja cincuenta y siete de los autos, suscrita por la licenciada ***** , ministra ejecutora adscrita al poder judicial; quien se entrevistó con una persona de nombre ***** , quien se identificó con credencial para votar con fotografía, la que manifestó que la persona buscada no vive en ese domicilio, que ya habían ido antes a preguntar por él, además que ella tiene cuatro años en dicho domicilio por lo que nuevamente a solicitud de la parte actora mediante acuerdo de fecha *veinticinco de marzo de dos mil diecinueve*, se ordenó el emplazamiento de ***** por medio de edictos y lo cual así se desprende de las constancias que obran a fojas sesenta y siete a la setenta y cinco, en observancia a lo que dispone el artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, edictos en los cuales se hizo saber a al demandado quien lo demanda, que le reclama, ante qué autoridad se ventila el juicio y el término con que contaba para dar contestación a la demanda y no obstante lo anterior, dicho demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

Por otro lado el demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: 1. La Falta de Acción y de Derecho; 2. Excepción derivada del artículo 2358 del Código Civil; 3. Excepción derivada del artículo 2690 del Código Civil; 4. Excepción derivada del artículo 2698 del Código Civil; 5. Excepción de extinción de la fianza derivada del artículo 2712 y 2724 del Código Civil.

V. El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **"La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a tal precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, **ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL**, a cargo de ***** respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en los recibos de pago de expedición de informes con números CFDI ***** y ***** respectivamente, los que son visibles a fojas sesenta y uno y ochenta y seis de los autos, dichos documentos son recibos emitidos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

por servidores públicos en ejercicio de sus funciones de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, empero a lo anterior a los mismos no se les concede valor probatorio, toda vez que, lo que se pretende acreditar con los mismos no guarda relación con los hechos controvertidos del presente juicio, que se desprenden de los escritos de demanda y contestación lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 234, 335 y 336 del código procesal mencionado, precepto los cuales establecen que para conocer la verdad el juez puede admitir los medios de convicción que le propongan a las partes con la limitación de que dichas pruebas estén reconocidas en la ley y que guarden relación con los hechos controvertidos, que las probanzas desahogadas con infracción a la ley no tendrán valor alguno.

Las DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistente en un recibo de pago de energía eléctrica, un recibo de pago de renegociación de deuda número ***, un tiket expedido por CAASA y documentos visibles a foja ochenta y cuatro, ochenta y siete y ochenta y siete bis de los autos, a los cuales se les concede pleno valor probatorio por haber sido expedidos por entes considerados de derecho público, al ser el primero un funcionario público y el segundo un concesionario de un servicio público, de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, desprendiéndose en primer lugar del recibo expedido por la Comisión Federal de Electricidad, referente al servicio brindado en el periodo comprendido del *dieciocho de abril al diecinueve de junio del dos mil dieciocho* al inmueble materia del presente juicio, del que se desprende que el inmueble materia de este juicio presenta un adeudo por la cantidad de *quinientos sesenta y ocho pesos 00/100* por concepto de energía eléctrica; del periodo**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del dieciocho de abril de dos mil dieciocho al diecinueve de junio del indicado año.

En lo que respecta al recibo de pago de renegociación de deuda, así como al ticket de pago documentos expedidos por Proactiva CAASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de los mismos se desprende que el servicio prestado al inmueble materia del presente juicio, al día veintisiete de agosto de dos mil dieciocho se adeudaba la cantidad de tres mil cinco pesos 32/100 M.N.

La DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la constancia expedida por ****, visible a foja dieciocho de los autos, al cual no se le concede valor probatorio, toda vez que el mismo proviene de un tercero y el mismo no se encuentra adminiculado con otro medio de prueba, lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La DOCUMENTAL, consistente en una factura PUH-39257 expedida por la empresa hidrocalido, misma que es visible a foja ochenta y cinco de los autos, documento al cual no se le concede valor, toda vez que el mismo es un documento privado, proveniente de un tercero, cuyo contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción, además que el contenido del mismo no guarda relación con los hechos controvertidos, de conformidad con los artículos 234, 335 y 336 del código procesal mencionado, preceptos los cuales establecen que para conocer la verdad el juez puede admitir los medios de convicción que le propongan las partes con la limitación de que dichas pruebas estén reconocidas en la ley y que guarden relación con los hechos controvertidos, que las probanzas desahogadas con infracción a la ley no tendrán valor alguno.

Enseguida se valoran las pruebas ofrecidas por el demandado *** , lo que se hace en la medida siguiente:**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La **CONFESIONAL**, a cargo de *********, la que se desahora en diligencia de fecha *diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve*, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue realizada en juicio por persona capaz para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción o violencia, respecto de hechos propios y concernientes con el negocio, de la que se desprende que el actor confesó que el contrato fundatorio de la acción se volvió indeterminado, así mismo que la obligación que contrajo el C. ********* en el contrato base de la acción lo fue del uno de noviembre de dos mil dieciséis al uno de noviembre de dos mil diecisiete.

Ahora bien, respecto a la posición marcada con el número uno, del pliego de posiciones, no pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente fue calificada de legal y confesada por el absolvente, más de su análisis se desprende que la misma no es un hecho controvertido, por lo que no arroja confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 248, 335 y 336 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, agosto 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 ********* la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues el oferente se desistió de dicha probanza, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad, como así se advierte de la diligencia de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve.

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente el contrato de arrendamiento de fecha *primero de noviembre del año dos mil dieciséis*, visible de la foja seis a la diez de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente de las partes el cual no fue objetado y por el contrario, el demandado ********* al momento de contestar la demanda confiesa como cierto la celebración de dicho contrato, aunado que fue ofertado por ambas partes por lo que prueba plenamente en su contra, desprendiéndose de dicha documental que en la fecha indicada, ********* en calidad de arrendador, da en arrendamiento el domicilio ubicado en la calle *****, número *****, edificio *****, departamento doscientos ***** de la Unidad Habitacional, Condominio ***** de esta Ciudad, a ********* en calidad de arrendatario, que dicho documento fue suscrito por el demandado ********* como fiador en las obligaciones contraídas por su codemandado; pactando como renta la cantidad de TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N. mensuales, que comenzó su vigencia a partir de la fecha de dicho contrato, por el plazo de un año, es decir, del uno de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

noviembre de dos mil dieciséis al uno de noviembre de dos mil diecisiete, siendo que dicha finca se destinaría exclusivamente para casa habitación, además que el arrendatario no podrá sin consentimiento escrito del arrendador hacer obras en la localidad y todas las que hiciere quedaran a beneficio de la finca, y que no podrá retener la renta por ningún caso; de igual manera se pacto entre el arrendador y arrendatario que este último no podrá retener la renta e ningún caso, además de que renuncia expresamente a los beneficios de orden y excusión, obligándose a pagar los servicios así como la cuota de mantenimiento; en los demás términos y condiciones que se advierten de dicha documental y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que resulta favorable a **ambas partes**; dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; resultando favorable a la **actora**, en primer término lo que se desprende del acta de diligencia visible a foja veintiuno de los autos, llevada a cabo el día cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, por la licenciada *********, en su carácter de Ministra Ejecutor adscrita al Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el domicilio señalado por la parte actora como del demandado *********, con la finalidad de requerirlo y prevenirlo en términos del auto de fecha siete de junio de dos mil dieciocho, dictado por esta autoridad, siendo que al momento de iniciar dicha diligencia, no se localizó a este último, por lo que dicha diligencia fue entendida con *********, quien se identificó con credencial oficial con fotografía,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

quien dijo ser hijo de *****, y al momento de hacerle saber el motivo de la diligencia, manifestó **"que ya que el ingeniero nunca le dio recibo el llegaba a entregarle las rentas y nunca le dio recibo"** (sic), requiriendo al demandado en términos del artículo 562 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por conducto de dicha persona, dijo: **"Que el departamento ya está en posesión del Ingeniero ****"** (sic), y finalmente se procedió a emplazar a ***** por conducto de dicha persona; no pasando desapercibido para esta autoridad que *****, persona con quien se entendió la misma, es el diverso demandado, ya que, como se desprende de sus manifestaciones habla en primera persona, confesando que "él" entregaba las rentas y "el ingeniero" nunca le dio recibo, así mismo manifiesta que el departamento ya está en posesión del "INGENIERO ****", lo que da a entender que el informante y el arrendador en el presente juicio es la misma persona; de igual manera le resulta favorable lo que se desprende del escrito de contestación de demanda de ***** en el sentido de que confiesa como ciertos los hechos del uno al seis del escrito inicial de demanda, en primer lugar confiesa expresamente que "los demandados" celebraron contrato de arrendamiento, con la parte actora, por el término de un año siendo desde el uno de noviembre de dos mil dieciséis al uno de noviembre de dos mil diecisiete y que la cantidad por concepto de pensión rentística era a razón de tres mil doscientos pesos mensuales, desprendiéndose específicamente del hecho cuatro y cinco que dicho demandado lo hizo en calidad de fiador; confesiones a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **PRESUNCIONAL** la que resulta favorable en primer término a la **actora**, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

arrendamiento celebrado del uno de noviembre de dos mil dieciséis al uno de noviembre de dos mil diecisiete, con ***** en calidad de arrendatario, y ***** como fiador, así mismo que al término del plazo de dicho contrato, operó la tacita reconducción volviéndose indeterminado, y con ello la obligación del arrendatario de cubrir la renta mensual estipulada, durante el uso del inmueble por lo que si la actora afirma que dicho demandado no le ha cubierto renta desde la correspondiente al mes de febrero al mes de mayo, ambos del dos mil dieciocho, a quien correspondía acreditar los pagos de las mismas lo era a ***** , lo cual no lo acreditó, siendo que la carga de la prueba en cuanto al pago de las rentas a que se refiere o bien la razón por la que no cubrirlas, corresponde a la demandada en términos de lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial siendo aplicable el siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis trescientos cinco, de la materia civil, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, página doscientos cincuenta, de la Sexta Época, con número de registro 392432, que a la letra establece:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."

De igual manera resultando favorable al **demandado *******, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento, y que en dicho contrato únicamente se obliga el fiador a garantizar las obligaciones de su codemandado; sin que se advierta renuncia alguna por dicho garante de los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

beneficios de orden y excusión; haberse acreditado que al término del plazo establecido, operó la tacita reconducción volviéndose por tiempo indeterminado, y de autos no se desprende que dicho demandado en calidad de fiador se haya obligado nuevamente junto con el arrendatario, por lo que se presume que esto se debe a que no fue voluntad de las partes celebrar renuncia alguna de las obligaciones de éste hacia el actor, que por tanto, cesaron al término de dicho plazo, es decir el uno de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo que dispone el artículo 2358 del Código Civil vigente en el Estado.

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

VI. En términos al alcance probatorio que se le ha concedido a los elementos de convicción aportados a la presente causa, ha lugar a determinar que la parte **actora** acreditó parcialmente su acción y que el **demandado ******* acreditó parcialmente sus excepciones, respecto a la acción hecha valer contra ********* de acuerdo a lo siguiente:

El demandado invocó como excepción de su parte **la derivada del artículo 2358 del Código Civil vigente en el Estado**, la que hace consistir en el hecho de que el contrato fundamento de la demanda, se celebró por tiempo determinado y una vez llevado su término, el arrendatario continuó sin oposición en el uso y goce del mismo, por lo que este se convirtió en un contrato por tiempo indeterminado, de igual manera argumenta que, si bien es cierto dicho demandado se obligó como fiador, sus obligaciones tenían límites ya que no externó su consentimiento para dicha prórroga; excepción que esta autoridad declara **fundada**, y por ende, **procedente**, atendiendo a lo que establecen los artículos 1677, 1678, 1715, 2269, 2358 y 2670 del Código Civil vigente en el Estado, que a continuación se transcriben:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o 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.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria.

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.

Artículo 2670. La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace."

De los preceptos anteriores se desprende que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que en las convenciones civiles cada uno se obliga en la manera que quiso obligarse, que la validez y el cumplimiento de un contrato no puede



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, uno a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto por ello; que la fianza es un contrato por el cual una personase compromete a pagar por el deudor, si este no lo hace; que respecto a la fianza en un contrato de arredramiento puede operar la tacita reconducción pero que respecto al fiador, sus obligaciones cesan al término del plazo, salvo convenio en contrario.

Se encuentra acreditado en autos la celebración de contrato basal el uno de noviembre de dos mil diecisiete al uno de noviembre de dos mil dieciocho por el actor en su carácter de arrendador, *****, en su carácter de arrendatario y *****, en su carácter de fiador, respecto del inmueble ubicado en calle *****, número *****, edificio *****, departamento doscientos ***** de la Unidad Habitacional, Condominio ***** de esta Ciudad, por lo que quedó demostrada la existencia del contrato basal celebrado entre las partes en los términos y condiciones que se desprenden de la documental relativa a dicho acuerdo de voluntades, en los términos antes señalados, cumpliendo así con lo exigido por los artículos 1673, 1675 y 2269 del Código Civil para el Estado.

Ahora bien de la lectura íntegra del contrato fundatorio de la acción, queda acreditado que fue voluntad de las partes que el fiador únicamente garantizaría el pago de las pensiones rentísticas durante su vigencia, pues no pactaron en el fundatorio de la acción expresamente lo contrario, por lo que se da la hipótesis prevista en el artículo 2358 del código civil vigente en el Estado, transcrito anteriormente, el cual establece que después de terminado el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario continúa con el uso



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

y loce del bien, continua el arrendamiento, volviéndose tiempo indeterminado, quedando obligado el arrendatario a pagar la renta convenida, y que las obligaciones contraídas por un tercero, en este caso el fiador, cesan al término del plazo determinado en el contrato inicial, salvo convenio en contrario.

Por tanto, si en el presente asunto opera la tacita reconducción a partir del mes de diciembre de dos mil diecisiete, únicamente tiene obligación de pago el arrendatario *****, mas no así el fiador *****, al no haberse pactado expresamente lo contrario.

En el presente caso el contrato fundatorio de la acción fue suscrito por el demandado ***** en su carácter de fiador el uno de noviembre de dos mil dieciséis y al tener dicho contrato una vigencia hasta el día uno de noviembre de dos mil diecisiete, periodo dentro del cual si bien es cierto, el fiador estaba obligado a responder en los mismos términos por las obligaciones contraídas por el arrendatario, no menos cierto es que, al no existir dentro de dicho contrato la voluntad de las partes en el sentido de que el fiador se obligaba a su cumplimiento en los mismos términos que el arrendatario aún y cuando concluyera la vigencia del contrato y en el caso de existir obligación pendiente de cumplir; en consecuencia, al reclamar el pago de pensiones rentísticas a partir del mes de febrero del mes de mayo del año dos mil dieciocho y las que se siguieran generando hasta la entrega del inmueble, es claro que no puede exigírsele al demandado ***** el cumplimiento de las mismas, pues quedó demostrado que hasta la terminación del contrato estaba liquidadas las pensiones rentísticas sin que se manifieste que respecto a tal periodo queden pagos pendientes por concepto de rentas, lo anterior con fundamento en los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado; así mismo cobran aplicación al caso, los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

siguientes criterios jurisprudenciales, en primer término el emitido por contradicción, dictado por la Primera Sala de La Suprema Corte de Justicia de la Nación, a resolver la contradicción de tesis 50/99-PS, con número de Tesis 1a./J. 31/2001, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, de la Materia Civil, de la Novena Época, con número de registro 189248, el cual 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 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.

Así como la emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, siendo Tesis Aislada, con número I.8o.C.139 C, publicada en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Junio de 1997, de la materia



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Civil, de la Novena Época, con número de registro 198516, el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. EL CONSENTIMIENTO NECESARIO PARA QUE EL FIADOR CONTINÚE OBLIGADO A GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO DESPUÉS DE FENECIDO EL CONTRATO, ES MATERIA DE CONVENIO EXPRESO

El consentimiento necesario para que el fiador continúe obligado a garantizar las obligaciones del arrendatario después de concluido el término del contrato, debe ser motivo de convenio expreso, ya que de la expresión relativa a que "el fiador acepta pagar las rentas adeudadas" no se puede derivar que el fiador se haya comprometido a pagar las rentas que no fueren cubiertas, aun después del vencimiento del contrato, sino que esa expresión se refiere indudablemente al compromiso del fiador de pagar las rentas que se adeudaran durante la vigencia del contrato y no las posteriores.

Por lo anteriormente expuesto y fundado resulta **fundada**, y por ende, **procedente** la excepción planteada por el demandado *********, resultando innecesario el análisis de las diversas excepciones planteadas por la parte demandada, en atención a la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis V. 86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCIÓN. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, e 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 ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."

En consecuencia de lo anterior se declara que no le asiste acción y derecho al **actor** para reclamarle al demandado ********* las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda, razón por la cual **se absuelve** a este último del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

en la demanda al no haberse acreditado que en el fundatorio de la acción el fiador se obligara al pago de lo adeudado por su garantizado en fecha posterior a la vigencia del contrato basal.

VII. Respecto a la acción ejercitada en contra del arrendatario se tiene lo siguiente: la parte actora ha acreditado que: **A)**. Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre ***** como arrendador y ***** como arrendatario, por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** , número ***** , edificio ***** , departamento doscientos ***** de la Unidad Habitacional, Condominio ***** de esta Ciudad; y el arrendatario a pagar por ello una renta mensual por la cantidad de **TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.**, pagaderos en el domicilio del arrendador siendo el que manifestaron las partes en dicho contrato; el que si bien fue pactado por las partes una vigencia de un año, al finalizar el mismo el *uno de noviembre de dos mil diecisiete*, las partes consiguieron en que se hiciera por tiempo indeterminado, operando con ello la tácita reconducción, puesto que al seguir ocupando dicho inmueble luego de la terminación del contrato, en los mismos términos pactados, salvo convenio en contrario, 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 del Estado; y **B)**. Que el arrendatario adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de *febrero de dos mil dieciocho*; por lo que a la presentación de la demanda (*veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho*) ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas y las subsecuentes, consecuentemente se da la hipótesis



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir más de tres mensualidades.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo antes invocado, por lo que **se condena a ***** a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** descrito en el inciso A) del apartado anterior, no pasando desapercibido para esta autoridad que el inmueble de referencia ya tomó posesión del mismo mediante diligencia de fecha *nueve de agosto de dos mil dieciocho*.

Como consecuencia de lo anterior, y en cumplimiento a la ejecutoria de amparo señalada en el proemio de la sentencia, se condena al demandado *********, a cubrir al actor la cantidad de DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N. por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al *mes de febrero, marzo, abril y mayo, todos del año dos mil dieciocho*, más las que se sigan generando a partir del mes de junio de dicho año a la entrega al actor del inmueble objeto del presente juicio que lo fue el nueve de agosto de dos mil dieciocho, cada una de ellas a razón de UNES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N., cantidad pactada por las partes, las que se regularán en ejecución de sentencia.

Ahora bien respecto al pago de servicios reclamados, relativos al consumo de agua, electricidad y cuotas de mantenimiento, dado que dichos conceptos fueron pactados en el contrato base de la acción, en específico en su clausula décima primera, en la que se determinó que el inquilino se obligaba a pagar los mismos, así como a la acción ejercida, que es la especial de desahucio, que tiene



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

como objeto de resultar procedente, el lanzamiento del arrendatario, faculta al arrendador para reclamar el pago de dichos servicios, al estar vinculados con el inmueble que se debe entregar al arrendador libre de estos adeudos, que se encuentran pendientes por cubrir por el arrendatario, en merito de ello, y al haberse acreditado que respecto al inmueble materia de este juicio, existe un adeudo por consumo de energía eléctrica por la cantidad de quinientos sesenta y ocho pesos, así como por el consumo de agua, por la cantidad de tres mil cien pesos con treinta y dos centavos, los primeros generados al día diecinueve de junio de dos mil dieciocho, y los segundos al veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, es decir, dichos adeudos fueron generados durante el periodo en el que el demandado se encontraba en el inmueble materia del presente juicio, por lo que aunque los recibos exhibidos en autos se encuentren a nombre de diversa persona, al tratarse del periodo en el que el demandado tenía la posesión del inmueble, dichos adeudos se le atribuyen directamente a este, de ahí que se le condene a ***** al pago de la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS, a favor del actor, así como a las cantidades que por concepto de agua potable, energía eléctrica y cuotas de mantenimiento que se hubieren generado en el periodo en el que el demandado tuvo en arrendamiento el inmueble materia del presente juicio, es decir, los generados con posterioridad a los recibos indicados, así como respecto a las cuotas de mantenimiento, las generadas desde la celebración del contrato y todos estos conceptos hasta el día nueve de agosto de dos mil diecinueve, fecha en que se puso en posesión del mismo al accionante, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 2313 y 2314 del Código Civil, así como 569 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En cuanto al pago de intereses que reclama en su inciso b), no procede su reclamo bajo la vía especial de desahucio toda vez que el requisito fundamental de dicho procedimiento lo es la existencia de un contrato de arrendamiento y por ende la falta de pago de tres o más mensualidades, teniendo como objeto el pago de las rentas y/o el lanzamiento, por lo que no se pueden exigir prestaciones distintas a la naturaleza de dicha acción derivadas del incumplimiento del contrato, como lo es en este caso los intereses moratorios, aun y cuando estos hayan sido pactados en el contrato de arrendamiento, pues el juicio de desahucio no tiene como consecuencia el pago de las penas convencionales, pues de aceptarse que procediere dicho pago al ser distinto al objeto del desahucio, no se podría dar por concluido el procedimiento si se hiciera el pago de las pensiones rentísticas, y aun quedara pendiente el pago de dichos intereses, pues el pago de los mismos lo es por el retardo en el cumplimiento de la renta, lo que corresponde a la acción de cumplimiento de contrato, en su caso, de terminación del contrato por rescisión por el incumplimiento de lo pactado, las cuales deben tramitarse en la vía única civil y no en la vía especial que nos ocupa, resultando aplicable el criterio jurisprudencial emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con Residencia en Guadalajara, Jalisco, al dictar la tesis III.4o. (III Región) 3 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de dos mil doce, tomo dos, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y uno, de la Décima Época, con número de registro 2002329; el cual a la letra establece:

"JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurrar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional."

VIII. En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 178 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a lo anterior atendiendo a lo determinado por esta autoridad, al considerarse tanto al actor, como al demandado ***** como perdedores, se les condena a cubrir a su contraria, los gastos y costas del juicio, tomando



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

como base las pretensiones que no resultaran procedentes y aquellas a las que fue condenado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer el presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial de desahucio planteada por la parte actora únicamente contra *****, y que dicha parte probó parcialmente su acción y el demandado ***** acreditó parcialmente sus excepciones, así mismo el codemandado no dio contestación a la demanda.

TERCERO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, no pasando desapercibido que mediante diligencia de fecha *nueve de agosto de dos mil dieciocho*, el inmueble de referencia fue puesto en posesión de la parte actora.

CUARTO. Se absuelve al ***** del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda al no haberse acreditado que en el fundatorio de la acción el fiador se obligara al pago de lo adeudado por su garantizado en fecha posterior a la vigencia del contrato basal.

QUINTO. Se condena al demandado *****, a cubrir al actor la cantidad de DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N. por concepto de pensiones rentísticas generadas desde la correspondiente al mes de febrero, marzo, abril y mayo, todos del año dos mil dieciocho, más las que se sigan generando a partir del mes de junio de dos mil dieciocho a la entrega al actor del inmueble objeto del presente juicio, cada una de ellas a razón de TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N., cantidad pactada por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

las partes, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

SEXTO. Ahora bien respecto al pago de servicios reclamados, relativos al consumo de agua, electricidad y cuotas de mantenimiento, se condena a ***** al pago de la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS, a favor del actor, así como a las cantidades que por concepto de agua potable, energía eléctrica y cuotas de mantenimiento que se hubieren generado en el periodo en el que el demandado tuvo en arrendamiento el inmueble materia del presente juicio, en los términos precisados en el último considerando de la presente resolución, conceptos cuyo faltante se regulará en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO: En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso **b)** de su escrito inicial de demanda relativo al pago de intereses moratorios, no se hace especial pronunciamiento por las razones y fundamentos dados en el penúltimo considerando de esta resolución, quedando expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo.

OCTAVO. Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria, los gastos y costos del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia, tomando como base lo determinado en el último considerando de la presente resolución.

NOVENO. Con fundamento en lo dispuesto por 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

DECIMO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

DECIMO PRIMERO En cumplimiento a la ejecutoria dictada en el Juicio de Amparo Directo Civil, número 130/2020 del Tercer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito en el Estado, en vía de cumplimiento remítasele copia certificada de la presente resolución.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos Licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **treinta de octubre de dos mil veinte**. Conste.

L'SPDL/Miriam*