**San Luis Potosí, S.L.P., a 15 quince de octubre del 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O**, para resolver en el expediente número 1701/2018, relativo al juicio EXTRAORDINARIO CIVIL TRAMITACION ESPECIAL POR DESOCUPACION, promovido por ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO en contra de ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO en su carácter de aval; y,

**R E S U L T A N D O**

**UNICO**. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles, Mercantiles y Familiares, el 17 diecisiete de diciembre del 2018 dos mil dieciocho, y en este Juzgado el 18 dieciocho de mismo mes y año, se tuvo por presentada a la ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO demandando en la vía extraordinaria civil a ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO ELIMINADO en su carácter de aval; ELIMINADO por la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como pago de pensiones rentísticas y demás prestaciones que refirió, narrando los hechos constitutivos de su acción y citando el derecho que consideró aplicable al caso. Por auto de 20 veinte de febrero del 2019 dos mil diecinueve, previo requerimiento para la actora aclarara su nombre correcto y justificara haber aceptado el cargo de albacea, se radicó la demanda y se ordenó requerir, notificar y emplazar a los demandados en la forma legal correspondiente. El emplazamiento a la parte demandada ELIMINADO en su carácter de arrendatario, se llevó a cabo el 22 veintidós de abril del 2019 dos mil diecinueve; ya que ELIMINADO ELIMINADO en su carácter de aval, se le tuvo por haciéndose sabedor del juicio promovido en su contra. Previa certificación del término concedido a la parte demandada para contestar la demanda, por auto de 9 nueve de mayo del año en curso, se les tuvo por contestando en tiempo y forma la demanda entablada en su contra y por oponiendo excepciones y defensas. Por auto de fecha 20 veinte de mayo de la presente anualidad, se tuvo a la parte actora, por evacuando la vista que se le mando dar con relación a la contestación de demanda hechas valer por la parte contraria. Mediante proveído dictado el 28 veintiocho de junio del año en curso, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de 5 cinco días para su ofrecimiento. Por auto de fecha 11 once de julio del presente año, se tuvo a las partes por ofreciendo las pruebas de su intención. Por auto de 28 veintiocho de agosto de 2019 dos mil diecinueve, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia ordenada por la fracción III del artículo 448 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; calificando de legales las pruebas ofrecidas por las partes. La audiencia de mérito se desahogó el 9 nueve de octubre del 2019 dos mil diecinueve, en donde se tuvieron por desahogadas las pruebas ofrecidas por la actora; se pasó al periodo de alegatos, formulando los de su intención la parte actora; acto continuo a solicitud de la parte actora se citó para dictar sentencia en el presente juicio; y,

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

**PRIMERO**. Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, ya que la ubicación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, se encuentra en el Primer Distrito Judicial, acorde con lo dispuesto en el artículo 155 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

**SEGUNDO**. La personalidad de las partes quedó acreditada, en términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles.

**TERCERO**. La vía extraordinaria civil ejercitada por la parte actora es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 414 fracción III y 448 bis del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**CUARTO**. La parte actora, ELIMINADO por ELIMINADO derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO demandó de ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO de ELIMINADO en su carácter de aval ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO las prestaciones siguientes:

La parte actora basó sus pretensiones en base a los siguientes HECHOS:

Por su parte, la demandada ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO en su carácter de aval ELIMINADO ELIMINADO opusieron las excepciones y defensas a que aluden en sus respectivos escritos de contestación, mismos que aquí se dan por reproducidos como si a la letra se insertaren, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Para estar en condiciones de resolver lo que en derecho proceda, se hace necesario, conforme a la narrativa de los hechos expuestos por la parte actora en su escrito inicial de demanda, precisar la acción ejercitada.

Así tenemos que, ELIMINADO demandó de ELIMINADO en su carácter de arrendatario y de ELIMINADO en su carácter de aval, la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la ELIMINADO , así como el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y las que se sigan venciendo hasta la total solución del asunto. Lo anterior, en razón de que, la arrendadora, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de su padre, y en ejercicio de la función principal del albaceazgo, en la protección y administración del acervo hereditario, en base a la última voluntad de su padre, necesita el inmueble alquilado para venderlo, pues así fue dispuesto, según dijo, por el autor de la sucesión, se llevará a cabo la venta de la propiedad materia del contrato de arrendamiento. Razón por la cual, afirmó, se constituyó en el domicilio del arrendado el día 30 treinta de junio de 2017 dos mil diecisiete, días antes de su vencimiento, a fin de requerir al demandado para que una vez que venciera el contrato (15 de julio de 2017), entregara del inmueble motivo de controversia; dándole una prórroga de 20 veinte días posteriores al vencimiento para desocuparlo, estableciendo como fecha límite para ello, el 4 cuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete.

Con base en la cual, ejercita la acción de Desocupación; por lo que, en vista de las razones antes aducidas, los elementos imprescindibles para la acción de referencia no pueden ser otros que: **a). la existencia del contrato de arrendamiento; b). la necesidad invocada por parte del arrendador, para ocupar la finca; y c). al aviso previo dado al inquilino;** elementos todos ellos que, serán analizados a continuación, para determinar, con base en lo alegado en su defensa dentro del juicio, por la parte demandada, esta juzgadora, resuelva declarando procedente o improcedente la acción.

A efecto de acreditar los hechos, la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

a) Documental pública, consistente en el testamento a nombre de su finado padre ELIMINADO ; documental que no acompañó a su demanda inicial, ni obra en los autos del presente juicio.

b) Documental pública, consistente en copias certificadas de las constancias que acreditar la aceptación al cargo de albacea, de la sucesión testamentaria a bienes del señor ELIMINADO ELIMINADO deducidas del expediente 608/2013, del índice del Juzgado Cuarto de lo Familiar de esta Ciudad. Documental que, por no haber sido redargüida de falsa, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Estado.

c) Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO ELIMINADO como arrendador, y de otra, ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO en su carácter de aval, ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO . Documental que por no haber sido objetada se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Estado.

b) Confesional de posiciones, a cargo de los señores ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO en su carácter de aval; de las cuales, solo se desahogó respecto del primero, ante la inasistencia del segundo. Prueba a la que se le otorga eficacia probatoria de conformidad con el artículo 381 del ordenamiento legal en consulta.

e) Presunción legal prevista por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, conforme al cual los hechos negativos no son susceptibles de prueba, y en el caso concreto, la parte actora funda la acción de desocupación en la falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción, y como la falta de pago es un hecho negativo, luego entonces es al demandado a quien le corresponde demostrar que ha pagado dichas pensiones o que tuvo motivo legal para no hacerlo, por lo que, el valor de esta prueba, se dará conforme al resultado del análisis de las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada.

Bajo ese contexto, por lo que se refiere al primer elemento de la acción, -**la existencia del contrato de arrendamiento-;** obra en autos la probanza consistente en la copia simple del Contrato de arrendamiento celebrado el 15 de julio de 2016, entre la señora ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO como arrendador, y ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO en su carácter de aval, ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO . Contrato en el que se pactó, entre otras, que el pago de rentas sería a razón de ELIMINADO ELIMINADO mensuales, hasta la culminación del contrato cuya vigencia se estipuló sería del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2017. Documental, que como ya se dijo, tiene pleno valor probatorio, al no haber sido objetado.

Por cuanto hace, al segundo de los elementos de la acción, relativo a **- la necesidad invocada por parte del arrendador, para ocupar la finca-,** la misma se encuentra plenamente justificada por la parte actora, al establecer en el punto 6 de hechos de su demanda, la razón por la cual solicito la desocupación del inmueble motivo de controversia, en el sentido de que, fue voluntad del testador que dicha propiedad se vendiera y que con el producto de la misma se repartiera en partes exactamente iguales entre los herederos; **razón por la cual solicitó al demandado su desocupación,** tal y como se advierte de la redacción siguiente:

Sin que sea dable aceptar que, la razón de la desocupación deriva de la falta de pago de rentas y la subarrendación que el demandado presuntivamente hizo del inmueble objeto de Litis; y que a dicho de la actora, de acuerdo con el escrito presentado el día 17 de mayo del año en curso, es la razón por la cual solicitó la rescisión del contrato de arrendamiento en comento; toda vez que dicha manifestación no fue hecha valer ni como pretensión ni como hechos de su demanda, sino a virtud de la vista que evacuó con relación a la contestación de demanda presentada por el diverso demandada ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO por tanto, si la acción ejercitada por la actora, no descansa en la rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago de las pensiones rentísticas, sino en la necesidad del propietario del inmueble arrendado, de desocuparlo, cuya acción no fue planteada desde la presentación de demanda, para no coartar el derecho de defensa del arrendatario, quien se vio impedido de ofrecer prueba en contrario sobre un hecho, al no encontrarse narrado; no es válido para el actor introducir el tema al desahogar la vista con las excepciones, pues no se trata de un tema novedoso sino de un elemento de la acción que debe configurarse al inicio del juicio.

Por las razones que la informan, sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de jurisprudencia.

Época: Novena Época

Registro: 166912

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXX, Julio de 2009

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C.737 C

Página: 1961

MORA EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, AL NO SEÑALARSE DOMICILIO DE PAGO EN EL CONTRATO. LA INTERPELACIÓN JUDICIAL ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN POR LO QUE DEBE ESTAR NARRADA EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y LA PRUEBA RESPECTIVA DEBE EXHIBIRSE DESDE EL ESCRITO INICIAL, POR LO QUE NO ES VÁLIDO PRETENDER INTRODUCIRLA AL DESAHOGAR LA VISTA QUE SE DA CON LA CONTESTACIÓN O EN RECONVENCIÓN. La mora del arrendatario es un elemento constitutivo de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento fundada en la falta de pago oportuno de rentas; sin embargo, si las partes no precisaron en el contrato de arrendamiento el domicilio donde se efectuarían los pagos de las rentas, ni se prueba en el juicio que fuera conocido del arrendatario, es necesario que el arrendador demuestre que requirió al arrendatario en la localidad arrendada el pago de las rentas, a fin de que pueda estimarse que el inquilino incurrió en mora (interpelación judicial). En consecuencia, dicha interpelación se constituye en un elemento de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que debe narrarse (o al menos hacer referencia detallada al anexo en que conste), en los hechos de la demanda para que forme parte de la litis, aunado a que la prueba de la interpelación debe acompañarse a la misma desde su presentación para no coartar el derecho de defensa del arrendatario, quien se vería impedido de ofrecer prueba en contrario sobre un hecho, si el mismo no se encuentra narrado; por lo anterior, no es válido para el actor introducir el tema al desahogar la vista con las excepciones o al contestar la reconvención, pues no se trata de un tema novedoso sino de un elemento de la acción que debe configurarse antes del inicio del juicio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 184/2009. Jaime Esparza Nieto. 16 de abril de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

En esa virtud, asiste razón al demandado ELIMINADO ELIMINADO y por ello resulta procedente la excepción de oscuridad de la demanda que interpone; pues ciertamente la razón por la cual se solicitó la desocupación del inmueble arrendado, es diversa a la relativa al pago de rentas, cuya exigencia, como ahora lo pretende hacer valer la parte actora, impidió al demandado conocer sus pretensiones y los hechos en que los fundamentó, pues las acciones de desocupación y rescisión contiene supuesto diversos, sobre los cuales no estuvo en posibilidad la parte reo de defenderse.

Misma situación acontece con lo relativo al presunto incumplimiento del convenio celebrado por las partes en el contrato de arrendamiento, en el sentido de que el arrendatario, subarrendó el inmueble, contraviniendo con ello lo pactado a ese respecto en dicho contrato de voluntades; toda vez que dicha causal de rescisión de contrato, igualmente no se hizo valer como acción de rescisión, pues se insiste que la acción que, de acuerdo al contenido de la demanda, misma que es un todo, y así se interpreta y analiza, es la desocupación del inmueble por las razones ya asentadas, y por tanto, tampoco estuvo en posibilidad de defenderse el demandado como corresponde en derecho. De ahí la procedencia de la excepción que al respecto hizo valer ELIMINADO .

Finalmente, el tercero de los elementos de la acción -**aviso previo dado al inquilino de la desocupación-,** en relación con la excepción de los artículos 2308, 2316 y 2317 del Código Civil para el Estado, que hace valer ELIMINADO , en el escrito de contestación de demanda, no se encuentra acreditado en autos, en razón de que, la parte actora para demostrar tal hecho, manifiesta que el día 30 de junio de 2017, previo a que concluyera el contrato de arrendamiento, se constituyó en compañía de otras personas, en el inmueble arrendado a solicitar al arrendatario la desocupación y entrega del mismo, para lo cual otorgó una prórroga de 20 días, que concluirían el 4 de agosto del mismo año; sin que aportara prueba que justificara el requerimiento previo a que se refiere el tercer elemento de la acción.

En efecto, el artículo 2308 del Código Civil del Estado, dispone lo siguiente: **"Artículo 2308.-Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.”.**

Por otra parte, los artículos 4 y 5 del citado ordenamiento legal expresan: “Artículo 4.- No tiene eficacia alguna la renuncia de las leyes en general, ni la especial de las leyes prohibitivas o de interés público. La renuncia de los derechos privados surtirá sus efectos, cuando se haga sin perjuicio de tercero y expresando con claridad y precisión los derechos renunciados. Artículo 5.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, serán nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa”.

El dispositivo transcrito en primer término estipula los plazos concedidos a las partes para dar por terminado un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido, mismos que efectivamente son irrenunciables si benefician al arrendatario; de lo que se sigue que, si bien la renuncia de los derechos privados surtirá sus efectos, cuando se haga sin perjuicio de tercero y expresando con claridad y precisión los derechos renunciados; en el caso concreto, no pasa inadvertido a esta juzgadora, la renuncia expresa que las partes pactaron en la cláusula sexta del contrato fundatorio de la acción, que establece literalmente lo siguiente: **“PRÓRROGA DEL CONTRATO.- EL ARRENDATARIO renuncia de manera expresa al Derecho que le concede el artículo 2315 del Código Civil de Estado, y por lo tanto, no podrá solicitar la prórroga de la vigencia del presente Contrato”.**

Al respecto, el artículo 2315 de referencia, prevé**:**

**“Concluido un contrato de arrendamiento según lo preceptuado en el artículo anterior, tendrá derecho el inquilino, siempre que se esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año el contrato. Podrá aumentarse o disminuirse la renta, observándose en su caso lo dispuesto en el artículo 2282.**

**Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.”.**

Sin embargo, tal y como lo sostiene el demandado, estamos en presencia de una tacita reconducción, si se toma en consideración que ésta es el resultado del consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, pues el arrendador permitió que el arrendatario continuara en el uso de la cosa arrendada aun cuando había vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que aun y cuando se haya afirmado por el actor que se constituyó el 30 de junio de 2017, antes de que concluyera el vencimiento del contrato 15 de julio de 2017, para hacerle saber al inquilino que desocupara la casa, en principio, como ya se analizó no existe prueba que acredite tal afirmación, empero, el aviso de conclusión de conformidad con la interpretación a la ley, en su caso, debe realizarse con dos meses de anticipación, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato, cuando éste ya se ha convertido en un contrato por tiempo indefinido, pues así lo estipula además el artículo 2308 del Código Civil para el Estado. De ahí que no asista razón al actor, al afirmar que, el emplazamiento a juicio, hace las veces de por haber requerido al inquilino el día 30 de junio de 2017, es decir, antes de que concluyera el vencimiento del contrato y haberle otorgado 20 días de prórroga, una vez que éste concluyó, para desocupar la finca, que se insiste, no está probado en autos; y que el previo aviso a que se refiere el citado artículo 2308, se cumple con el emplazamiento a juicio, pues por una parte, el plazo para que el arrendador pueda oponerse a la tácita reconducción, debe entenderse que se inicia una vez que ha fenecido el contrato cuestionado, en virtud de que no puede legalmente empezar a transcurrir un término si aún ésta vigente el que se fijó en el contrato de arrendamiento como de duración del mismo; y por el otro, el emplazamiento a juicio no tiene el alcance de aviso previo, porque éste opera para que no se actualice la tácita reconducción, pero no, para como en el caso, cuando ésta ya ha operado en favor del inquilino renovando el arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido; caso en el cual, debe estarse al previo aviso a que se refiere el artículo 2308 del Código Civil; mismo que como ha quedado evidenciado, en el caso concreto, no se cumplió y por ello, opera en favor del arrendatario la excepción opuesta en su defensa.

A lo anterior, sirve de apoyo, las siguientes tesis de jurisprudencia:

Época: Décima Época

Registro: 2011517

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 29, Abril de 2016, Tomo III

Materia(s): Civil

Tesis: I.9o.C.31 C (10a.)

Página: 2565

TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO. El artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal contempla la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, definida como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido. En consecuencia, los requisitos para que opere son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y, b) La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Apoya a lo anterior, la jurisprudencia 1a./J. 31/2001, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 352, de rubro: "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.". Como puede advertirse, la presunción se da en favor del arrendatario por inactividad del arrendador en manifestar su oposición para la continuación del arrendamiento, y es en el sentido de que si después de vencido el término pactado en el arriendo, el inquilino continúa en el uso y disfrute del inmueble arrendado y no existe manifestación de oposición del arrendador, se vuelve a dar el acuerdo de voluntades para su renovación; y no en sentido contrario a favor del arrendador, cuando éste se opone a la desocupación del bien arrendado por el arrendatario que ha hecho manifiesta su voluntad de no continuar con el uso y goce de la cosa arrendada al término del contrato, pues ello llevaría al absurdo de obligarlo a continuar con el arrendamiento por tiempo indefinido.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 872/2015. Krauss Maffei de México, S. de R.L. de C.V. 3 de marzo de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Polo Rosas Baqueiro. Secretaria: Lourdes García Nieto.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de abril de 2016 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Época: Novena Época

Registro: 189248

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIV, Julio de 2001

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 31/2001

Página: 352

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.

Contradicción de tesis 50/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito (ahora Primero) y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 31/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro.

Nota: Por ejecutoria de fecha 7 de febrero de 2007, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 148/2006-PS en que participó el presente criterio.

Época: Sexta Época

Registro: 392249

Instancia: Tercera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo IV, Parte SCJN

Materia(s): Civil

Tesis: 122

Página: 81

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

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

Sexta Epoca:

Amparo directo 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. 17 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

NOTA:

La modificación a la segunda parte de la jurisprudencia, es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran; en atención a la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en donde se aclara que conforme al sentido de las ejecutorias que integran la tesis de la Tercera Sala, el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.

Ahora bien, cabe señalar que la falta de cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2308 del Código Civil para el Estado, intentada como excepción, tiene su fundamento en los artículos 259, 261 y 392 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, que previenen que el demandado formulará su contestación en los términos prevenidos para la demanda, que el demandado podrá exponer lo que le convenga, respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda, las excepciones, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y no con posterioridad a ésta, a menos de que fueren supervenientes, de existir objeción a los documentos exhibidos por el actor en su demanda, al contestarse ésta, el demandado habrá de expresar el motivo o causa de su objeción, debiendo anunciar las pruebas tendientes a justificarla. No está por demás señalar conforme al artículo 81 de ese ordenamiento legal, la sentencia tratará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas.

De los preceptos legales antes citados se deduce que la ley faculta a la parte demandada a oponer como defensa cualquier cuestión que le convenga, y también la autoriza a reconvenir al actor en el propio escrito de contestación siendo que, además, no se establece impedimento alguno para que en vía de excepción pueda oponerse o hacer valer el incumplimiento al aviso previo dado al inquilino para desocupar el inmueble arrendado; por el contrario, del contenido de los preceptos legales transcritos se infiere la facultad que tiene la parte demandada para hacer valer tal objeción como excepción, al señalar que las excepciones, cualquiera que sea su naturaleza se harán valer en la contestación, y que de existir objeción a demandado por el actor en su demanda, al darle contestación el demandado expresará el motivo o causa de su objeción.

En consecuencia, la objeción al incumplimiento al aviso previo dado al inquilino para desocupar el inmueble arrendado, opuesta como defensa surte efectos, al ser procedente, para establecer la ineficacia de la acción y, por ende, también para tener por no demostrado el tercer elemento de la acción. Lo que así se declara para todos los efectos legales del caso.

No está por demás mencionar que, al evacuar la vista del escrito de contestación, el actor manifestó que el aviso previo se lo había hecho al demandado, y que de ello se dieron cuenta las personas que lo acompañaron para tal efecto; sin embargo, ninguna prueba ofertó para acreditar su dicho a ese respecto. Amén de que señaló que el emplazamiento a juicio, constituye el aviso previo a que se refiere el artículo 2308 del Código Civil, cuya inoperancia ha quedado explicada en líneas que antecedes, a lo cual se remite esta juzgadora en obvio de repeticiones innecesarias.

En esa virtud, se arriba a la convicción de que el actor no probó su acción, en tanto que la parte demandada acreditó sus excepciones y defensas, en consecuencia, se absuelve a los demandados ELIMINADO en su carácter de arrendatario y a ELIMINADO en su carácter de aval; de las prestaciones exigidas por la actora ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO como arrendador.

**QUINTO**: Al no obtener sentencia favorable la parte actora ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO como arrendador, son a su cargo el pago de costas y gastos del juicio, ello así atento a lo previsto por la fracción I del artículo 135 del Código de Procedimientos Civiles.

**SEXTO**. Con fundamento en el artículo 82 del Reglamento General de Archivos del Poder Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace saber a las partes que una vez concluido el presente asunto por cualquier razón, se procederá a la depuración o destrucción del expediente, según corresponda, incluyendo las pruebas y documentos originales personales o de interés para alguna de las partes. Por ende, deberá solicitarse la devolución de los documentos, pruebas y muestras, que hayan aportado al juicio, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la notificación del auto que pone fin al procedimiento, apercibidos que de no realizarse se procederá a su destrucción.

**SÉPTIMO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 23, fracción III, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause estado, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de los datos personales.

Por lo antes expuesto, fundado y motivado, y en términos de los artículos 78 fracción III, 80, 81, 83, 84 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO**: Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO**: Procedió la Vía Extraordinaria Civil y la personalidad de las partes.

**TERCERO**: La parte actora ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO como arrendador, NO probó su acción y los demandados ELIMINADO en su carácter de arrendatario y a ELIMINADO en su carácter de aval; SÍ acreditaron sus excepciones y defensas.

**CUARTO**: En consecuencia, se absuelve a los demandados ELIMINADO en su carácter de arrendatario y a ELIMINADO en su carácter de aval; de las prestaciones exigidas por la actora ELIMINADO ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO como arrendador.

**QUINTO**: Son a cargo de la actora ELIMINADO por derecho propio y en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ELIMINADO como arrendador, el pago de costas y gastos del juicio.

**SEXTO**: Con fundamento en el artículo 82 del Reglamento General de Archivos del Poder Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace saber a las partes que una vez concluido el presente asunto por cualquier razón, se procederá a la depuración o destrucción del expediente, según corresponda, incluyendo las pruebas y documentos originales personales o de interés para alguna de las partes. Por ende, deberá solicitarse la devolución de los documentos, pruebas y muestras, que hayan aportado al juicio, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la notificación del auto que pone fin al procedimiento, apercibidos que de no realizarse se procederá a su destrucción.

**SÉPTIMO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 23, fracción III, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause estado, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de los datos personales.

**OCTAVO**: Notifíquese personalmente.

A S I, LO SENTENCIO Y FIRMA LA C. JUEZ SEGUNDO DEL RAMO CIVIL LICENCIADA MARIA ELENA PALOMINO REYNA, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIA DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE, LICENCIADA MARÍA OLIVIA HERNÁNDEZ VARGAS. DOY FE.