**San Luis Potosí, S.L.P., a 23 veintitrés de octubre del 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O**, para resolver en el expediente número 506/2019, relativo al juicio EXTRAORDINARIO CIVIL TRAMITACION ESPECIAL POR DESOCUPACION, promovido por ELIMINADO en contra de ELIMINADO en su carácter de arrendataria y ELIMINADO en su carácter de fiador 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 25 veinticinco de abril del 2019 dos mil diecinueve, y en éste Juzgado el 26 veintiséis de mismo mes y año, se tuvo por presentada a la señora ELIMINADO ELIMINADO demandando en la vía extraordinaria civil a ELIMINADO en su carácter de arrendataria y ELIMINADO en su carácter de fiador, por la rescisión del contrato de arrendamiento, 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 7 siete de mayo del 2019 dos mil diecinueve, se radicó la demanda y se ordenó requerir, notificar y emplazar a la parte demandada en la forma legal correspondiente. El emplazamiento a la parte demandada se llevó a cabo el 23 veintitrés y veinticuatro de mayo del 2019 dos mil diecinueve. Previa certificación del término concedido a la parte demandada para contestar la demanda, por auto de 5 cinco de junio del año en curso, tuvo a ELIMINADO por contestando en tiempo y forma y por oponiendo excepciones defensas; en el mismo proveído se tuvo a la diversa demandada ELIMINADO , por interponiendo recurso de apelación en contra del auto de radicación; y por otro lado, por auto dictado el 25 veinticinco del mismo mes año, al no haber contestado la demanda entablada en contra de la citada demandada ELIMINADO , se le tuvo por perdido en su perjuicio el derecho que en tiempo pudo ejercitar, teniéndola por presuntivamente confesa de los hechos de la demanda, ordenando hacerle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de lista o cédula fija en los estrados del juzgado; por otra parte, se ordenó por auto de 12 doce de julio del año en curso, abrir el juicio a prueba por el término común de 5 cinco días para su ofrecimiento. Por autos de fecha 7 siete y 15 quince de agosto del presente año, se tuvo a las partes por ofreciendo las pruebas de su intención. Por auto de 21 veintiuno 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 10 diez de septiembre 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. Por auto de fecha 11 once de octubre en curso, se tuvo por recibido el testimonio de la resolución emitida por la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia, mediante la cual confirmó el auto de radicación dictado en el presente juicio; por tanto, por auto de fecha 16 dieciséis del mes y año en curso, se citó para resolver el presente negocio; 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 la parte actora y diversa demandada quedó acreditada, en términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles, por haber comparecido por derecho propio; por lo que hace a la parte demandada ELIMINADO , ésta no acudió al juicio y por tanto el mismo se siguió en su rebeldía.

**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 demandó de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO las prestaciones siguientes:

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

Por su parte el diverso demandado ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO al dar contestación de la demanda entablada en su contra, hizo valer en su defensa, la falta de acción y de derecho de la actora para demandar, sustentada específicamente en el hecho de que ésta no cumplió con el previo aviso para dar por concluido el contrato, a que se refiere el artículo 2308 del Código Civil, y a la cláusula segunda del contrato base, que literalmente dispone: “SEGUNDA.- LA DURACION DEL ARRRENDAMIENTO SERA DE DOCE MESES CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE, TORNANDOSE EN VOLUNTARIO A SU TERMINACION, POR LO QUE EL ARRENDAMIENTO TERMINARA UNA VEZ DEVENIDO VOLUNTARIO PREVIA NOTIFICACION QUE SE HAGA UNA PARTE A LA OTRA CON 15 DIAS DE ANTICIPACION”; omisión que llevó a que la arrendadora tácitamente manifestara su conformidad con la vigencia del referido contrato de arrendamiento.

La acción de rescisión de contrato de arrendamiento y en consecuencia la desocupación, encuentran su fundamento en los artículos 2313 fracción IV del Código Civil vigente en el Estado y 448 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Los elementos son: **a) La existencia de un contrato; y, b) la rescisión del arrendamiento por el incumplimiento de una obligación, en el caso la falta de pago de las pensiones rentísticas.**

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

a) Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de febrero de 2018, por una parte, por ELIMINADO ELIMINADO como arrendador, y de otra, ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendataria, y ELIMINADO como fiador; respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO 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) Documental privada consistente en 3 tres recibos de rentas correspondientes a los meses febrero a abril de 2019.

c) 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 rescisión de contrato de arrendamiento 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, pero si bien en el caso, la arrendataria como no contestó la demanda, y mucho menos ofreció pruebas, y por ello, opera a favor de la parte actora, la presunción legal de que la demandada, ha dejado de pagar las pensiones rentísticas citadas; existe oposición en cuanto al derecho a accionar de parte del diverso demandando, como fiador, acorde a lo expuesto con antelación; cuya oposición se analiza enseguida, a efecto de determinar lo que en derecho proceda.

Al respecto, el demandado, hace valer el hecho de que el actor no tiene el derecho material que pretende en el proceso, porque no ha cumplido con la cláusula segunda del contrato fundatorio de la acción; y, por ende, con el debido cumplimento al previo aviso de terminación de contrato, a que se refiere el artículo 2308 del Código Civil del Estado.

La Clausula segunda del contrato fundatorio, estipula: “SEGUNDA.- LA DURACION DEL ARRRENDAMIENTO SERA DE DOCE MESES CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE, TORNANDOSE EN VOLUNTARIO A SU TERMINACION, POR LO QUE EL ARRENDAMIENTO TERMINARA UNA VEZ DEVENIDO VOLUNTARIO PREVIA NOTIFICACION QUE SE HAGA UNA PARTE A LA OTRA CON 15 DIAS DE ANTICIPACION”; conforme a lo cual, se advierte con evidente claridad, que las partes pactaron que la duración del contrato de arrendamiento, sería por doce meses, contados a partir de la suscripción del contrato, 1 de febrero de 2018; sin embargo, en ese acuerdo de voluntades, también convinieron en que dicho contrato se tornaría en voluntario a su terminación, y que éste se terminaría previa notificación que se hiciera a la parte respectiva con 15 días de anticipación; por tanto al no constar en autos que la actora hubiere demostrado que llevó a cabo el previo aviso pactado por ambas partes -arrendador y arrendatario -, en el contrato base, es evidente que estamos en presencia de un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, derivado de la tacita reconducción, y en consecuencia, es fundada la excepción opuesta en ese sentido, pues de las constancias de autos no se advierte que el actor haya dada cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2308 del Código Civil del Estado, y por tanto, no es factible por el momento entrar al análisis de los elementos de la acción, por lo que, se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma y términos que corresponda.

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 tanto, si en la especie, existe prórroga del contrato, por manifestación tácita de la voluntad de las partes, en este caso, consignada en la cláusula segunda del documento base, asiste razón al demandado, cuando afirma que el actor no tiene acción ni derecho para demandar la recisión del contrato de arrendamiento, hasta en tanto cumpla con lo prevenido en el contrato de arrendamiento, dándole aviso de la terminación del mismo, con la oportunidad que prevé el artículo 2308 del Código Civil, pues el haber permitido por parte del arrendador que el arrendatario continuara en el uso de la cosa arrendada aun cuando ya había vencido el plazo por el que se celebró el pacto, 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; y con ello, se vuelve a dar el acuerdo de voluntades para su renovación; lo que conlleva la obligación de cumplir con el previo aviso de terminación a que se refiere el citado dispositivo legal, por lo que, si esto no ha ocurrido en la especie, es claro esta juzgadora no se encuentra en condiciones fácticas jurídicas, de pronunciarse respecto de la acción ejercitada, y por tanto, deja a salvo los derechos de la actora ELIMINADO , para que los haga valer en la forma y términos que correspondan; atendiendo al hecho irrefutable, de que el actor no demostró en juicio, que previo al ejercicio de la presente acción, dio aviso a la otra parte, en forma indubitable y con dos meses de anticipación por tratarse de un predio urbano, de que era su voluntad dar por concluido el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO ELIMINADO haciéndole saber su determinación de que ya no deseaba proseguir con la relación contractual, cuyo beneficio se encuentra expresamente establecido en la ley en favor de los inquilinos, conforme al invocado artículo 2308, y el cual no es renunciable.

Determinación la anterior, que no puede ser de otra naturaleza, más que la dejar a salvo los derechos del actor, en los términos ya indicados, dada la naturaleza y alcances de la excepción opuesta al respecto por el diverso demandado, ELIMINADO

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de jurisprudencia:

Época: Quinta Época

Registro: 347576

Instancia: Tercera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo XC

Materia(s): Común

Tesis:

Página: 2348

EXCEPCIONES. Las excepciones son las defensas que hace valer el demandado, para dilatar o destruir la acción del actor; las primeras, que se llaman dilatorias y si se declaran procedentes, producen el efecto de que el juzgador se abstenga de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor; las segundas, que reciben el nombre de perentorias, destruyen la acción, y si en la especie queda legalmente establecido que la incidentista no probo su acción, huelga estudiar y decidir la excepción perentoria opuesta por el demandado.

Queja en amparo civil 729/44. Bernal viuda de Gámez Carlota y coagraviada. 2 de diciembre de 1946. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Teófilo Olea y Leyva. La publicación no menciona el nombre del ponente.

**QUINTO**. No se hace condena en costas, al no encontrarse en ninguno de los supuestos del artículo 135 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 78 fracción III, 80, 81 y 83 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve

**PRIMERO**. Este Juzgado fue competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO**. La personalidad de las partes quedó acreditada; y por lo que hace a la diversa demandada ELIMINADO , Ésta no compareció al juicio.

**TERCERO**. La vía extraordinaria civil de tramitación especial elegida por la parte actora fue la correcta.

**CUARTO**. Atento lo manifestado en la última parte del considerando cuarto de este fallo, esta juzgadora determina que no se encuentra en condiciones fácticas jurídicas, de pronunciarse respecto de la acción ejercitada, y, por tanto, deja a salvo los derechos del actor ELIMINADO , para que los haga valer en la forma y términos que correspondan.

**QUINTO.** Atento al considerando quinto de este fallo, no se hace condena en costas.

**SEXTO**. Notifíquese personalmente.

Así lo sentenció y firma la licenciada MARIA ELENA PALOMINO REYNA, Juez Segundo del Ramo Civil de esta Ciudad, quien actúa con Secretario de Acuerdos que autoriza, licenciado MIGUEL GUTIERREZ ORTIZ. Doy fe.