



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos, a trece de abril de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del Toca Civil número **282/2020-12**, formado con motivo del **recurso de apelación** interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha catorce de febrero de dos mil veinte, dictada por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro de los autos del expediente **367/18-1**, relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; y,

### RESULTANDOS:

1.- En la fecha y expediente mencionado con antelación, el Juez natural dictó sentencia definitiva,<sup>1</sup> al tenor de los siguientes puntos resolutivos:

*“...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.*

*SEGUNDO.- El actor \*\*\*\*\* , en su carácter de subarrendatario, **no acreditó** la acción interpuesta sobre rescisión de contrato de subarrendamiento de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete.*

*TERCERO.- El demandado \*\*\*\*\* , si acreditó la excepción de Falta de Acción y Derecho que interpuso, por tanto,*

*CUARTO.- Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , de la prestación marcada con la letra A del escrito inicial de demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1948 fracción II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en consecuencia:*

---

<sup>1</sup> Folio 375 del sumario natural.

**QUINTO.-** Se declaran improcedentes las prestaciones marcadas con las letras B, C, D, y E, del escrito inicial de demanda, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

**SEXTO.-** Se condena al actor **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

**SÉPTIMO.- NOTÍFIQUESE PERSONALMENTE.-”**

2.- Con libelo<sup>2</sup> presentado ante el Juez de origen el veinticuatro de febrero de dos mil veinte, la parte actora interpuso recurso de apelación en contra de dicho fallo, el que fue admitido en sus términos mediante auto<sup>3</sup> fechado el veintisiete de febrero de dos mil veinte; y una vez substanciado en forma legal, ahora se resuelve al tenor del siguiente,

### **CONSIDERANDOS:**

I.- Esta Segunda Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2,3 fracción I, 4, 5 fracción I, 43, 44 fracción IV y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; así como de lo dispuesto por los artículos 18 y 26 del Código Procesal Civil de esta entidad federativa.

II.- Previo al análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, es deber de esta Sala

---

<sup>2</sup> Visible a foja 400 del expediente principal.

<sup>3</sup> Ídem 401.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

3

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

pronunciarse sobre la **procedencia del recurso de apelación interpuesto por la actora**; encontrando que acorde a lo previsto por el numeral **532 fracción I<sup>4</sup>** de la Ley Adjetiva Civil podrán ser objeto de apelación las sentencias definitivas en toda clase de juicios, de ahí que el recurso hecho valer es el **idóneo**; así también conforme al **534 fracción I<sup>5</sup>** de la citada norma, el medio en cuestión debe interponerse dentro del plazo de cinco días siguientes al de la notificación recurrida, y en la especie de las constancias enviadas a esta Alzada se advierte que el actor fue notificado por medio de persona autorizada el veinte de febrero de dos mil veinte y por ende surtió efectos en esa misma, por lo que el plazo transcurrió del veintiuno al veintisiete, ambos del mes y año referidos, luego entonces si del sello fechador aparece que fue presentado el veinticuatro de febrero de dos mil veinte, es inconcuso que es **oportuno**. Por cuanto al efecto en que fue admitido, en armonía a lo previsto por el artículo **541 fracción I<sup>6</sup>** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, todas las apelaciones, cuando procedan, se admitirán en el efecto devolutivo, a menos que por mandato expreso de la ley deban admitirse en efecto suspensivo, por tanto, al no encontrar disposición que así lo estipule, el recurso es admisible en efecto **devolutivo**; tal y como fue admitido por el Juez natural.

<sup>4</sup> ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

<sup>5</sup> ARTÍCULO 534.- Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva...

<sup>6</sup> ARTÍCULO 541.- Reglas para la admisión de la apelación en efecto devolutivo. La admisión de la apelación en el efecto devolutivo se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Todas las apelaciones, cuando procedan, se admitirán en el efecto devolutivo, a menos que por mandato expreso de la Ley deban admitirse en el efecto suspensivo;...

III.- Previamente, es de puntualizarse que el presente recurso de apelación no implica una renovación de la instancia, esto es, que en la especie este Tribunal de Alzada se encuentra impedido a realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, así como de las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, ello, porque atendiendo al contenido del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos en sus artículos **530**<sup>7</sup> y **547**<sup>8</sup>, establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior; de tal manera que el examen que efectúe este Ad quem sólo se limitará a la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes, como dispone el arábigo **550**<sup>9</sup> de la misma norma, pues en caso de que los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil y por no actualizarse ninguna de las hipótesis en las que deba suplirse la deficiencia de la queja, dado que el recurrente no es una persona menor de edad, ni tiene capacidades diferentes.

---

<sup>7</sup> ARTÍCULO 530.- Finalidad de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

<sup>8</sup> ARTÍCULO 547.- Obligación de la expresión de agravios. Dentro del plazo y con los requisitos a que se refieren los artículos 534 y 536, la parte apelante tendrá la carga de ocurrir ante el Superior formulando por escrito la expresión de los agravios que en su concepto le cause la resolución apelada, los que deberán citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas. Igualmente corresponde tal carga al apelante adherido. La promoción deberá dirigirse al Presidente del Tribunal Superior, quien la turnará a la Sala que corresponda conocer del recurso.

<sup>9</sup> ARTÍCULO 550.- Requisitos de la sentencia de segunda instancia. La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente: I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes...



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

5

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

Al respecto, sirve de sustento por analogía, la jurisprudencia del título y tenor siguiente:

**PRINCIPIO DE ESTRICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL.**<sup>10</sup> En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.”

Los agravios formulados por el recurrente se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen, a fin de evitar repeticiones innecesarias, máxime que la falta de transcripción de ellos, no constituye violación alguna.

Sirve de base a lo anterior, la siguiente tesis que dice:

**AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.**<sup>11</sup> El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las

<sup>10</sup> Tribunales Colegiado de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Junio de 2006, Novena Época, con número de registro: 174859, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045.

<sup>11</sup> Época: Octava Época, Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.

Así también, es de señalarse que los conceptos de que se duele el apelante, serán estudiados en forma conjunta por estar relacionados, ya que el estudio integral de ellos no causa perjuicio a las partes contendientes, pues la autoridad de segunda instancia está obligada a analizar, ciertamente, todos los agravios, pero puede hacerlo conjunta o separadamente, pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos y que ninguno quede libre de estudio.

Es aplicable al caso concreto, el criterio cuyo tenor estable:

**AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. PUEDEN ESTUDIARSE CONJUNTAMENTE VARIOS DE ELLOS EN UN MISMO CONSIDERANDO<sup>12</sup>.**- Si la autoridad responsable para estudiar varios agravios en un mismo considerando, toma en cuenta la íntima relación de las cuestiones planteadas en ellos, de las cuales se ocupa en su totalidad, no causa perjuicio a las partes, pues no existe disposición legal que constriña al tribunal de apelación a estudiar separadamente cada uno de los agravios hechos valer en la alzada.

---

<sup>12</sup> Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 14, del Tomo 37, Cuarta Parte, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

7

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

Los agravios expresados por el recurrente se desprenden del libelo<sup>13</sup> presentado el doce de marzo de dos mil veinte ante la Oficialía Mayor de este Honorable Tribunal Superior de Justicia, en los cuales se duele de:

Que en la sentencia combatida la Juez natural cometió un error al valorar la prueba pericial en materia de grafoscopia y documentoscopia ofrecida por su adversario y desahogada el cinco de marzo del año dos mil diecinueve por la perito designada por el juzgado Licenciada Celia Teresa Galicia García en cuyo dictamen concluyó que la firma que calza el documento denominado "carta entrega" no corresponde con los rasgos caligráficos de las firmas realizadas ante la presencia judicial provenientes del puño y letra de recurrente \*\*\*\*\* , por lo que la firma cuestionada contenida en el referido documento se trata de una firma no autentica. Sin embargo, la Juez determinó que las partes en litigio dieron por concluida la relación contractual estipulada en el contrato de subarrendamiento de fecha catorce de noviembre del año dos mil diecisiete al considerar erróneamente que de las periciales se desprendía que las firmas que calza dicha documental son provenientes del puño y letra del demandado \*\*\*\*\* concediéndoles valor probatorio conforme lo dispuesto en los artículos 458, 459 y 465 del Código Procesal Civil en vigor.

Así mismo argumenta el inconforme, que nada tiene que ver \*\*\*\*\* en el documento de carta entrega quien

---

<sup>13</sup> Visible a folio 12 a la 17 del Toca civil.

alegaba que dicho documento había sido firmado por el recurrente sin embargo, la Juez A quo se equivocó y determinó que de los dictámenes periciales se obtiene que la firma que calza dicha documental provienen del puño y letra del demandado, por lo que al haber realizado una valoración equivocada sin dolo respecto de dicha prueba, condenó al disidente en la totalidad del asunto.

Continua argumentando que en la contestación de demanda, como al desahogar las pruebas confesional y declaración de parte a su cargo, desconoció la suscripción de la “carta entrega” dolosamente maquinada y exhibida por la demandada, tal como quedo acreditado mediante en dictamen pericial multirreferido, por lo que no existe prueba fehaciente para que se le haya condenado en el juicio y mucho menos señalar que no acreditó su acción, que el demandado si acredito su excepción de falta de acción y derecho al haberle otorgado pleno valor probatorio a la “carta entrega” multicitada por considerar que las partes dieron por concluida la relación contractual de subarrendamiento lo cual deviene de ilegal y violatorio de sus derechos.

Otro motivo de disenso es que la Juez responsable absuelve a \*\*\*\*\* de las prestaciones marcadas con el inciso A) de su escrito inicial de demanda conforme el artículo 1948 fracción II, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos situación que no aconteció pues nuevamente otorgó valor probatorio a una “carta entrega” que jamás existió tal como





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

9

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

se acredito en autos y en consecuencia consideró improcedentes las demás prestaciones marcadas con incisos B), C), D), y E) de su demanda además de que lo condenó de manera ilegal al pago de gastos y cosas pese a que siempre negó haber firmado la carta entrega no obstante que lo acredito con la prueba pericial señalada anteriormente.

Por último, alega que le causa agravio, la falta de fundamentación y motivación de la sentencia combatida en la cual se le condena, razón por la que solicita su revocación y el dictado de otra debidamente fundada y motivada, en la que se declare la rescisión del contrato materia de juicio, se condene al demandado al pago de todas y cada una de las prestaciones que reclamó, así como a cubrir los gastos y costas que se generaron en la primera y segunda instancia

**IV.-** Analizados los agravios que expone el recurrente, este Cuerpo Colegiado arriba a la conclusión que son por una parte **fundados** y por otra **infundados**.

Deviene en **fundado** que en el considerando V de la sentencia de marras, la Juez A quo valoró indebidamente la pericial en materias de grafoscopia y documentoscopia, por lo que es necesario analizar y valorar las pruebas que ofrecieron ambas partes para determinar si es procedente o no la rescisión del contrato de subarrendamiento que reclama el inconforme en la letra "A" del apartado denominado pretensiones de su escrito de demanda.

Así tenemos que \*\*\*\*\* ofertó la prueba documental privada consistente en el contrato de subarrendamiento que firmó en su carácter de subarrendatario y \*\*\*\*\* como subarrendador respecto del espacio número dieciocho dentro del \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , misma a la que se otorga valor probatorio conforme lo establecen los cardinales 444<sup>14</sup> y 490<sup>15</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado al no haber sido objetada por su adversario. Con la que se acreditó la existencia del acto jurídico relativo al bien inmueble cuya rescisión demanda.

También ofreció las pruebas **confesional** y **declaración de parte** a cargo de su oponente, las que se desahogaron el veintinueve de enero de dos mil dieciocho y en las primera de ellas el demandado aceptó que celebró con el disidente el contrato de subarrendamiento, que propuso el proyecto del \*\*\*\*\* , desconoció que su esposa \*\*\*\*\* recibió de su adversario \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), negó que obstaculizó a su presentante el acceso al inmueble objeto de controversia, afirmó que este siempre tuvo acceso al mismo, negó que por causas atribuibles a él hayan surgido complicaciones para la apertura de la negociación en comento,

---

<sup>14</sup> ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>15</sup> ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

11

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

afirmó que el \*\*\*\*\* aperturó el \*\*\*\*\* , que se asignó al \*\*\*\*\* , que la vigencia del contrato fue de un año a partir del quince de noviembre de dos mil diecisiete al catorce de noviembre de dos mil dieciocho, que la renta mensual era de \$\*\*\*\*\* ), negó que el mercado haya estado abierto por veinte días, también negó que el referido mercado fuera clausurado por las autoridades municipales de Cuernavaca, así mismo no admitió que fue omiso en solicitar los permisos necesarios ante las autoridades en mención para el funcionamiento del mercadito y negó adeudar la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) al actor y aquí disidente.

Al responder las repreguntas formuladas negó que la “carta entrega” que ofreció como prueba sea apócrifa, que \*\*\*\*\* haya omitido firmar dicha carta además de que no reconoció que el domicilio del \*\*\*\*\* hubiera cambiado.

En lo que corresponde a la prueba de **declaración de parte** el demandado manifestó que el \*\*\*\*\* no cerro, que su esposa recibió de su oponente la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* cero centavos moneda nacional), que \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* cero centavos moneda nacional) eran de la renta, otra cantidad igual del depósito y \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*moneda nacional) a cuenta de la cabaña, que el mercadito aperturó el \*\*\*\*\* y hasta la fecha sigue abierto.

A las repreguntas contestó que el domicilio actual del multirreferido \*\*\*\*\*, negó haber recibido cantidad alguna

de dinero de su adversario, que el Mercadito estuvo abierto por casi sesenta días en su primer domicilio, que desconoce quién suscribió la “carta entrega” que exhibió como prueba, que \*\*\*\*\* ha tenido dos domicilios, que el correspondiente al contrato firmado con el actor es en \*\*\*\*\* , que dicho domicilio no es el mismo en donde a la fecha se ubica el citado Mercadito y negó haber tenido problema alguno con las autoridades del municipio de Cuernavaca, Morelos.

Pruebas que, al haberse desahogado conforme a los preceptos legales previstos en Ley, es decir, el demandado respondió a las preguntas y posiciones calificadas previamente de legales en forma personal y no a través de representante alguno, las cuales hacen prueba plena al ser expresa, clara y perfectamente referidas a los términos de la controversia, con las que se acredita la existencia del contrato de subarrendamiento celebrado entre el recurrente, que el \*\*\*\*\* ha tenido dos domicilios distintos además de que funcionó por un tiempo menor de un año en el primero de sus domicilios, es decir, no se cumplió con la vigencia del contrato, que si recibió dinero por parte de su adversario.

Ilustra lo antes precisado, la Jurisprudencia que se trae a la cita:

**PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA.** <sup>16</sup> Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo

---

<sup>16</sup> Registro 241261, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tercera Sala, Volumen 90, Cuarta Parte, página 63, **Jurisprudencia** Común.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado. Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen LX, página 144. Amparo directo 1332/60. Francisco Rayas Sánchez. 27 de junio de 1962. Cinco votos. Ponente: José López Lira. Volumen CXXI, página 65. Amparo directo 7989/65. Concepción Berea Tirado. 28 de julio de 1967. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada. Séptima Época, Cuarta Parte: Volumen 61, página 46. Amparo directo 5412/71. Sofía Medina viuda de Kakim. 7 de enero de 1974. Cinco votos. Ponente: José Ramón Palacios Vargas. Volumen 79, página 74. Amparo directo 893/74. Pedro Torija Lozano. 25 de julio de 1975. Cinco votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa. Volumen 88, página 45. Amparo directo 2680/75. Roberto Lemus Ortiz. 2 de abril de 1976. Cinco votos. Ponente: José Ramón Palacios Vargas. Volumen 88, página 45. Amparo directo 4406/74. Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S.A. 2 de abril de 1976. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. 88, página 45. Amparo directo 4407/74. Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S.A. 2 de abril de 1976. Cinco votos. Ponente: José Ramón Palacios Vargas. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 237, página 665, bajo el rubro "PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA."

Jurisprudencia que, si bien es cierto, corresponde a la Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, también lo es, que la misma no ha sido superada por contradicción; por lo que, acorde a lo previsto por el artículo 192 de la Ley de Amparo su observancia es obligatoria hasta en tanto no exista otra tesis jurisprudencial con distinto criterio.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia cuyo título y contenido a continuación se transcribe:

**"JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. OBLIGATORIEDAD.**<sup>17</sup> Conforme al artículo 192 de la Ley de Amparo: "La jurisprudencia que

<sup>17</sup> Registro 187496, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, tomo XV, marzo de 2002, Página 1225, Jurisprudencia Común.

establezca la Suprema Corte de Justicia, funcionando en Pleno o en Salas, es obligatoria para éstas en tratándose de la que decreta en Pleno, y además para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los Juzgados de Distrito, los tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo locales y federales. ..."; y esa obligatoriedad persiste hasta en tanto no exista otra tesis jurisprudencial con distinto criterio. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 399/2001. 27 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Vélez Barajas. Secretario: Víctor Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 422/2001. 4 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Remes Ojeda. Secretario: Fernando Córdova del Valle. Amparo directo 439/2001. 4 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Loranca Muñoz. Secretaria: María Eva Josefina Lozada Carmona. Amparo directo 436/2001. 11 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Remes Ojeda. Secretario: Gerardo Domínguez Romo. Amparo directo 461/2001. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Remes Ojeda. Secretario: Fernando Córdova del Valle. Véanse: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo II, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1988, página 312, tesis de rubro: "JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, OBLIGATORIEDAD.". Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, octubre de 2002, páginas 293, 292, 294 y 291, tesis por contradicción 2a./J. 106/2002, 2a./J. 107/2002, 2a./J. 108/2002 y 2a./J. 109/2002, de rubros "JURISPRUDENCIA. LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO SÓLO PUEDEN ANALIZAR SI UN CRITERIO JURÍDICO TIENE O NO TAL CARÁCTER, SI NO ESTÁ REDACTADO COMO TESIS CON RUBRO, TEXTO Y DATOS DE IDENTIFICACIÓN.", "JURISPRUDENCIA. FORMA EN QUE DEBEN PROCEDER LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO PARA VERIFICAR LA EXISTENCIA DE LA SUSTENTADA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ANTE LA FALTA DE TESIS FORMALMENTE PUBLICADA.", "JURISPRUDENCIA. PARA VERIFICAR LA EXISTENCIA Y OBLIGATORIEDAD DE LA QUE SE INVOCA COMO SUSTENTADA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO DEBERÁN ACUDIR ANTE ÉSTA, POR CONDUCTO DE LOS ÓRGANOS CORRESPONDIENTES." y



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

15

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

"JURISPRUDENCIA. FORMA EN QUE DEBE PROCEDER UN TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CUANDO ESTIME QUE LA EMITIDA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN PRESENTE ALGUNA INEXACTITUD O IMPRECISIÓN, RESPECTO DE UNA CUESTIÓN DIVERSA AL FONDO DEL TEMA TRATADO.", respectivamente:"

Así mismo fortalece el valor probatorio de la confesión expresa realizada por el demandado \*\*\*\*\* , en forma clara y relativa a que el \*\*\*\*\* ha tenido dos domicilios distintos además de que funcionó por un tiempo menor de un año en el primero de sus domicilios, es decir, no se cumplió con la vigencia del contrato, el criterio jurisprudencial que cuyo título y contenido son:

**PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.**<sup>18</sup> Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín. Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto. Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres. Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza. Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo

<sup>18</sup> Registro 196523, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo VII, abril 1998, página 669, **Jurisprudencia** (Común).

1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

A esas probanzas se concatena el **testimonio** de \*\*\*\*\* , quien expresó que entre su presentante y el demandado celebraron el contrato de subarrendamiento aludido, que el disidente pagaba \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* cero centavos moneda nacional) de renta, que tiene conocimiento de que su presentante invirtió la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* centavos moneda nacional) para montar el negocio denominado “\*\*\*\*\*”, que sabe que dicho lugar estuvo abierto por un periodo de cuatro semanas y que \*\*\*\*\* no recupero su inversión, fundó su dicho en que le constan los hechos sobre los que depuso porque asistió a la inauguración del negocio y por sus hijos.

Testimonio al que únicamente se le atribuyo valor indiciario al ser singular, debido a que el atestado de \*\*\*\*\* , otro testigo ofertado por el apelante, fue desestimado por la Juez de origen derivado del incidente de tachas que la demandada hizo valer.

Por lo que, el ser un testimonio singular, no debe acarrear como consecuencia privarlo de todo valor, pues de acuerdo con los métodos interpretativos el juzgador, en ejercicio de su prudente arbitrio, puede y debe otorgar un valor de eficacia inferior, como es el de simple presunción.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

17

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Angeles.

Tiene aplicación en cuanto al valor probatorio de un testigo singular el criterio que a continuación se cita:

**TESTIGO SINGULAR. SU DECLARACIÓN PUEDE TENER VALOR PRESUNTIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**<sup>19</sup> De la interpretación literal y sistemática de los artículos **411, 412 y 418**, todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se infiere que dicha legislación emplea un sistema mixto para la valoración de la prueba testimonial, pues mientras que, por una parte, dispone que aquélla quedará al prudente arbitrio del juzgador, por otra, señala que este último deberá tomar en cuenta ciertas reglas. De igual forma, puede advertirse que, el legislador dio prioridad al arbitrio judicial, pues facultó al Juez para apartarse de las referidas reglas, al decidir un asunto, con la condición de fundar y motivar cuidadosamente esta parte de su sentencia. Así, aun cuando una de las reglas que rigen la valoración de la prueba testimonial, es la atinente a que un solo testigo hace prueba plena, cuando ambas partes convienen en pasar por su dicho, la ausencia de este requisito, sólo implica que no alcance el nivel máximo de eficacia que pueda tener tal elemento de convicción, esto es, el de prueba plena; empero, no debe acarrear como consecuencia privarla de todo valor, pues de acuerdo con los métodos interpretativos aludidos, el juzgador, en ejercicio de su prudente arbitrio, puede y debe otorgar un valor de eficacia inferior al dicho de un testigo singular, como es el de simple presunción; máxime que de haber sido la intención del legislador local, privar de toda eficacia probatoria al dicho de un solo testigo, es indudable que expresamente así lo hubiera preceptuado en el artículo 412 in fine o en algún otro. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 170/2009. Beatriz Elizabeth Jaspeado Alatorre. 12 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Manuel Ayala Reyes.

No obstante, con dicha deposición se corroboró la existencia del contrato de subarrendamiento existente entre el apelante y el demandado en relación al inmueble motivo de

<sup>19</sup> Registro 166053, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXX, octubre de 2009, página 1652, Tesis Aislada Civil.

controversia y que únicamente estuvo abierto y funcionando por breve tiempo.

Así mismo, obra en autos la prueba de **inspección judicial** practicada el veintiséis de febrero de dos mil diecinueve por el actuario adscrito al Juzgado de origen en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* que acredita que dicho bien se encontraba deshabitado, sin que ninguna persona atendiera a su llamado, que por una rendija de la puerta observó que al interior no había persona alguna, pero si mucha basura acumulada y ningún negocio en funciones. Probanza que goza de valor probatorio al haberse desahogado conforme lo establecen los artículos 469<sup>20</sup> y 470<sup>21</sup> de la codificación adjetiva civil aplicable, misma que corrobora que el citado mercadito \*\*\*\*\* no se ubica actualmente en dicho lugar y que tampoco se encuentra en funciones, dado que de lo asentado por el fedatario se advierte que el inmueble en cuestión se encontraba abandonado.

Para desvirtuar las pretensiones del actor, consistentes en la rescisión del contrato de subarrendamiento y el reintegro del depósito que reclama, \*\*\*\*\*, ofreció la pericial en materia de grafoscopía y documentoscopía misma que fue desahogada por las Licenciadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* peritos designadas por el demandado y el Juzgado natural

---

<sup>20</sup> ARTICULO 469.- Colaboración para la práctica de la inspección directa judicial. Las partes y los terceros tendrán el deber de prestar la máxima colaboración para la efectiva y adecuada realización del reconocimiento judicial. En caso de rehusarse a ello de manera injustificada, el Tribunal adoptará las medidas de apremio previstas en el Artículo 75 de este Ordenamiento y, si correspondiese, testimonio de lo actuado para el seguimiento de la responsabilidad penal de los infractores.

<sup>21</sup> ARTICULO 470.- Levantamiento de acta de la inspección. Del reconocimiento se levantará acta que firmarán los que a él concurren, asentándose los puntos que lo provocaron, las observaciones, dictámenes de peritos, declaraciones de testigos y todo lo necesario para esclarecer la verdad.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

19

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

respectivamente, prueba que entre otras la juez natural tomó en consideración al emitir su veredicto, sin embargo; como lo alega el disidente, erróneamente señaló que de dicha prueba (fojas cincuenta y cuatro del sumario) se advierte que las partes contendientes terminaron el contrato de subarrendamiento de data catorce de noviembre de dos mil diecisiete, así mismo precisó que de las conclusiones de los referidos dictámenes se tiene que las firmas que calzan la documental -carta entrega- provienen del puño y letra de \*\*\*\*\* -demandado- pruebas que al haber sido rendidas conforme a lo previsto en Ley les otorgó valor probatorio.

Pronunciamiento que esta Sala revisora no comparte, amén de que del dictamen pericial que obra en autos del sumario a partir del folio doscientos treinta y cuatro al doscientos sesenta, signado por la Licenciada \*\*\*\*\* , perito designada por el Juzgado natural, concluyó que la firma cuestionada contenida al calce de la documental privada denominada "CARTA ENTREGA" al ser cotejada con las diversas firmas auténticas indubitables se observan grandes diferencias de fondo y forma, en razón de que sus inicios, enlaces, lazadas, forma de trazos, óvalos, terminaciones y sobre todo por sus gestos gráficos **no corresponden** con los rasgos caligráficos de las firmas realizadas ante la presencia judicial provenientes del puño y letra del actor \*\*\*\*\* , **por lo que la firma que obra en el documento aludido no es auténtica ni verdadera y en su momento no provino del puño y letra del recurrente.**

En tanto que el dictamen emitido por la Licenciada \*\*\*\*\*<sup>22</sup>, en sus conclusiones determinó que existen notorias y suficientes similitudes entre las firmas cuestionadas y las indubitables señaladas como base del cotejo, por lo que precisó que las firmas plasmadas en los documentos objetados consistentes en la carta entrega, recibo de fecha veinte de abril y cinco de mayo ambos de dos mil dieciocho, si fueron puestas de puño y letra del actor y por consiguiente no presentan alteración.

Dictámenes que fueron ratificados el primero y cinco de marzo del año dos mil diecinueve respectivamente, por las expertas en mención ante la presencia de la autoridad judicial, con valor probatorio pleno al haberse desahogado conforme los lineamientos establecidos por la ley para tal efecto.

Prueba que admiculada y fortalecida con la **confesional** desahogada por el inconforme con data veintinueve de enero de dos mil diecinueve consultable a partir del folio ciento cincuenta vuelta al ciento cincuenta y dos del sumario, se tiene que el recurrente no reconoció que suscribió la “carta entrega” en la cual supuestamente dio por terminado el contrato de subarrendamiento de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete celebrado con su oponente, que no liberó a su contraparte de cualquier responsabilidad civil contractual con

---

<sup>22</sup> Folio 193 al 231 Ídem.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

21

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

la referida carta entrega, que no recibió de \*\*\*\*\* la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* cero centavos en moneda nacional) por concepto de devolución de depósito, que si recibió de dicha persona la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*cero centavos moneda nacional) por concepto de pago de una cabaña y una mesa, que no dio por terminado el contrato de subarrendamiento el cinco de mayo de dos mil dieciocho, que tampoco entregó vacío y desocupado a su adversario el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , que el demandado no le restituyó las demás cantidades de dinero recibidas, que de ser así su adversario tendría algún comprobante de depósito, que únicamente le ha ocasionado daños económicos y emocionales, que si se le concedió el uso y goce del espacio subarrendado desde el catorce de noviembre de dos mil diecisiete fecha en que se firmó el contrato multicitado y que tampoco se dio por terminada la relación de subarrendamiento a través de mutua restitución de cada una de las cosas que recibió de la otra parte.

De cuya prueba se advierte que, el aquí impugnante no admitió ni reconoció haber firmado la documental privada denominada “Carta entrega”, que no dio por terminado el contrato de subarrendamiento relativo al inmueble motivo de controversia, ni mucho menos recibió el reintegro de su depósito de subarrendamiento ni otros pagos por parte de su adversario \*\*\*\*\*.

Probanza que relacionada con la **declaración de parte** desahogada a cargo del recurrente en la que al responder

a las preguntas cinco y seis negó haber entregado el inmueble subarrendado debido a que la propiedad en que se ubicaba tenía sellos de suspensión y únicamente le avisaron que ya no iba a tener acceso, al contestar la pregunta identificada como siete precisó que solamente le pagaron \*\*\*\*\* pesos correspondientes a la cabaña y una banca, sin devolverle su inversión ni alguna otra cantidad. Lo que corrobora los argumentos del impugnante en el sentido de que nunca admitió haber firmado la “carta entrega” y mucho menos dar por concluido el contrato de subarrendamiento de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete.

Aunado a lo anterior, en autos obra la prueba de **reconocimiento de documentos** consistentes en la Carta de entrega, recibos de fecha veinte de abril y de cinco de mayo ambos del año dos mil dieciocho, prueba que fue desahogada por \*\*\*\*\* el mismo veintiocho de enero de dos mil diecinueve en términos de lo dispuesto por el artículo 443 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, en la que no reconoció haber firmado la Carta entrega ni haber recibido seis mil pesos por concepto del depósito del subarrendamiento por parte de su oponente, lo único que admitió fue que sí es su firma la que obra en el recibo de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho, pero que su contenido no tiene nada que ver con el juicio de origen, además de que afirmó que falsificaron su firma, lo que constituye un delito.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

23

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Así mismo \*\*\*\*\* ofertó como testigos de su parte a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el primero de los atestes mencionados al responder a las preguntas diez, once, doce y trece que le fueron formuladas manifestó que el disidente firmo la rescisión del contrato de subarrendamiento el cinco de mayo de dos mil dieciocho y lo sabe porque estaba presente, que lo firmo porque ya no le convenía, ya no le salía, no le era rentable, que \*\*\*\*\* se lo comentó entre pláticas, que el ateste mismo firmó esa rescisión, que las partes contendientes dieron por terminado el contrato de subarrendamiento a través de la “carta entrega”, que el testigo estaba ahí y lo vio, y al responder a las repreguntas diez, doce, trece y catorce<sup>23</sup> expresó que estuvo presente en todas los actos y firmas de esa negociación, que el también firmó en esa fecha la rescisión del contrato de subarrendamiento y que en esa carta entrega básicamente se deslindaban de responsabilidades y obligaciones mutuas los contratantes, es decir, su presentante y el actor.

Por su parte \*\*\*\*\* , al responder a las preguntas nueve, diez, once, doce y trece manifestó que el catorce de noviembre de dos mil diecisiete dio inicio el contrato de subarrendamiento entre su presentante y el recurrente, que lo sabe porque en esa fecha todos los de las cabañas firmaron y él estaba presente, que no continuo dicho contrato porque Alejandro Aspe decidió no seguir trabajando en el mercado, porque le comento que no le convenía no le salía ya no era

---

<sup>23</sup> Folio 284 del sumario.

negocio, que el cinco de mayo de dos mil dieciocho concluyo el contrato de subarrendamiento porque ese día firmaron todos los locatarios que decidieron ya no seguir, que el ateste estaba ahí, el repartió las cartas y no sabe lo que decía en su totalidad pero a gran escala era la rescisión que daba por terminado el contrato, que estaban de acuerdo las partes.

Al contestar a las repreguntas número trece, dieciséis, diecisiete, dieciocho y diecinueve que le realizaron afirmó que el señor \*\*\*\*\* y otros locatarios firmaron la carta porque decidieron terminar el contrato, que ese acuerdo lo pactaron el señor \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\*, que se firmaron cuatro cartas, que el veinte de abril nada más estuvieron el señor \*\*\*\*\* y el ateste.

Deposados que si bien es cierto, fueron uniformes al indicar que el accionante firmó la carta entrega el cinco de mayo de dos mil dieciocho por no convenir a sus intereses la continuación del negocio, que fue ese el motivo para rescindir el contrato de subarrendamiento, también cierto es, que no tienen mayor fortaleza que el dictamen emitido por la Licenciada \*\*\*\*\*, perito designada por la demandada, quien en sus conclusiones sostuvo que la firma que obra en las documentales objetadas fue plasmada por el inconforme y por tanto no fueron alteradas.

En esas condiciones es evidente el error en que incurrió la Juez de inferior jerarquía al considerar improcedente





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

25

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

la acción intentada por el inconforme al haber firmado una “carta de entrega” respecto del inmueble objeto del contrato de subarrendamiento de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, con lo que se tuvo por terminado anticipadamente el referido acto jurídico, **puesto que del análisis de las pruebas antes precisadas se advierte todo lo contrario, es decir, que ambos dictámenes periciales en grafoscopia y documentoscopia no son coincidentes como la Juez de inferior jerarquía lo señala en la sentencia motivo de estudio.**

Así mismo del material probatorio analizado y valorado en forma individual como en su conjunto y en observancia a las reglas de la lógica, máximas de la experiencia y sana crítica, se puede advertir por este órgano jurisdiccional que opuesto a lo que la Juez natural sostiene en la sentencia motivo de Alzada, la firma plasmada en la “Carta entrega” no es auténtica y no fue puesta del puño y letra del impugnante, como lo afirmó la profesional \*\*\*\*\* en su dictamen, circunstancia que se encuentra corroborada con las pruebas antes señaladas, tan es así que el disidente al desahogar las pruebas confesional y declaración de parte a su cargo no reconoció haber firmado dicha carta entrega, el reconocimiento de documentos también fue adverso a los intereses del demandado amén de que el inconforme reitero que no estampo su firma de puño y letra en la carta entrega sino únicamente en el recibo que ampara la cantidad de \*\*\*\*\* pesos cero centavos moneda nacional de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho pero aclaró que el

mismo no guarda relación alguna con la controversia, circunstancias que se encuentran fortalecidas con el depuesto de \*\*\*\*\* quien afirmó que el \*\*\*\*\* en donde su presentante tenía su negociación únicamente estuvo abierta por cuatro semanas, testimonio que no obstante de ser singular tiene el valor de indicio y concatenado con las demás pruebas que han sido analizadas a lo largo del presente fallo aportan a este Órgano jurisdiccional elementos que demuestran que efectivamente \*\*\*\*\* , no dispuso del local que le fue dado en subarrendamiento por el año de vigencia del contrato basal sino por un tiempo inferior, tan es así que el mismo \*\*\*\*\* , admitió que estuvo abierto dicho mercado por sesenta días aproximadamente en el primer domicilio en donde se ubicó.

Circunstancia que pone de manifiesto que \*\*\*\*\* , no pudo realizar la entrega del espacio subarrendado hasta el cinco de mayo de dos mil dieciocho, amén de que el multirreferido \*\*\*\*\* se encontraba cerrado a partir del mes de enero, puesto que según el dicho del propio demandado únicamente permaneció abierto en su primer domicilio como sesenta días aproximadamente.

Conclusión a la que arriba este Órgano jurisdiccional del análisis y valoración en lo individual como en su conjunto de las pruebas aportadas por ambas partes, aunado el hecho que la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, amén de que los expertos sólo son



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

27

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

coadyuvantes del Juzgador, cuando los dictámenes lo ilustren sobre cuestiones que escapan a su conocimiento y, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor.

Apoyan esas precisiones los criterios que a continuación se transcriben:

**PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR, PUES ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR.**<sup>24</sup> Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide si acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o si en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios

<sup>24</sup> Registro 2003122, Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVIII, marzo de 2013, Tomo 3, página 2060, Tesis Aislada, Materia(s) Civil.

elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 859/2012. Garza Sur, S.A. de C.V. 14 de febrero de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretaria: Alicia Ramírez Ricárdez.

**PRUEBA PERICIAL. VALOR PROBATORIO DE LOS DICTÁMENES.**<sup>25</sup> Atendiendo a la naturaleza de la prueba pericial, a la finalidad de los dictámenes de los peritos y a que al juzgador le corresponde su valoración, independientemente de que las partes objeten tales dictámenes, éste se encuentra facultado para apreciar tanto la calidad técnica de los peritos, como la de sus dictámenes pues, de lo contrario, sería tanto como concederles valor probatorio por el solo hecho de no ser objetados, lo que atentaría contra la naturaleza misma de la prueba pericial, cuyos expertos sólo son coadyuvantes del Juez, cuando los dictámenes lo ilustren sobre cuestiones que escapan a su conocimiento y, por ello, se requiere que el perito, en cuyo dictamen se apoyará una resolución judicial, demuestre ante el juzgador que tiene plenos conocimientos. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 334/2002. Celia Gómez Celis. 8 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra.

Por lo que las pruebas justipreciadas aportan a este cuerpo tripartito elementos de convicción suficientes para

---

<sup>25</sup> Registro 184808, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, febrero de 2003, página 1122, Tesis Aislada Materia(s) Civil, Común.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

29

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

determinar que si es procedente la acción intentada por \*\*\*\*\* , consistente en la rescisión del contrato de subarrendamiento, al no haber terminado dicho acto jurídico por convenio expreso como lo establece la fracción II del artículo 1948 de la Codificación sustantiva de la materia aplicable y como equívocamente la Juzgadora responsable lo sostuvo en la sentencia de mérito.

Sin que pase desapercibido para este Tribunal de Alzada que de las pruebas confesional y declaración de parte desahogadas a cargo del demandado se advierten contradicciones, puesto que por un lado \*\*\*\*\* niega haber recibido cantidad alguna por parte de su oponente y que el mercadito \*\*\*\*\* haya cambiado de domicilio en tanto que en la declaración de parte reconoce que su esposa \*\*\*\*\* recibió dinero del accionante y que el mercadito si cambio su domicilio, además de que sus manifestaciones corroboran que no se cumplió con la vigencia de un año del contrato de subarrendamiento, tan es así que únicamente estuvo abierto y ocupó el domicilio \*\*\*\*\* por escaso tiempo de sesenta días, es decir, dos meses, circunstancia que lógicamente no puede ser atribuida a \*\*\*\*\* , quien solo rentó un espacio del multicitado \*\*\*\*\* . Manifestaciones que tienen valor probatorio pleno al haber sido desahogadas en forma personal por el demandado y bajo las reglas previstas en Ley como antes quedo señalado.

En esas condiciones si la rescisión,<sup>26</sup> es un modo de privar de efectos a un contrato bilateral válido, mediante la extinción de las obligaciones provenientes de dicho contrato que se vuelve ineficaz, en virtud de acontecimientos posteriores a su otorgamiento, como es el incumplimiento de las obligaciones que generó. **Al no haberse cumplido la vigencia del contrato debido a que únicamente estuvo abierto por escaso tiempo de sesenta días el Mercadito Vista Hermosa en el cual se ubicaba el espacio comercial que subarrendó el disidente, es evidente que la rescisión de dicho acto jurídico se dio y consecuentemente el aludido contrato de subarrendamiento terminó como lo establece la fracción IV del artículo 1948<sup>27</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.**

Analizado el fondo del asunto, y al ser **procedente** la pretensión del accionante contenida en la letra identificada como “**A**” de su escrito de demanda, esta Alzada procede al estudio de las demás pretensiones, es así que respecto de la contenida en la letra **B**, del escrito de demanda cuyo tenor es:

“B. El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) por concepto de gastos en la compra de materiales para la instalación del montaje del espacio denominado \*\*\*\*\*, ubicado en la \*\*\*\*\*.”

Esta Sala coincide con el pronunciamiento realizado por la Juez originaria, es decir, que es **infundada e**

<sup>26</sup> [dicionarijuridico.mx/definicion/rescision](http://dicionarijuridico.mx/definicion/rescision)

<sup>27</sup> ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar:  
I.-...  
IV.- Por rescisión;



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

improcedente amén de que de las cláusulas contenidas en el contrato basal de subarrendamiento de catorce de noviembre de dos mil diecisiete no se advierte que ambas partes contendientes hayan pactado que el subarrendador cubriría los gastos inherentes a la instalación de la negociación que ocuparía el espacio dieciocho del \*\*\*\*\* , tal y como lo reclama el disidente.

Así mismo del acervo probatorio ofrecido por este tampoco se acredita que haya realizado esos gastos para cubrir los materiales que empleo para montar su negocio en el espacio objeto del subarrendamiento, no obstante que del testimonio rendido por \*\*\*\*\* consultable a folio ciento cuarenta y ocho al ciento cuarenta y nueve vuelta del sumario, al responder a la pregunta número diez relativa a si conoce la cantidad que invirtió su articulante en el establecimiento denominado "\*\*\*\*\*" ubicado dentro del \*\*\*\*\* manifestó que alrededor de \*\*\*\*\* pesos, porque el actor se lo comento a sus hijos. Atestado que es singular debido a que el testimonio de \*\*\*\*\* , fue desestimado por la Juez responsable derivado del incidente de tachas interpuesto por la parte demandada, por lo que únicamente se le puede otorgar un valor indiciario y al no encontrarse fortalecido con ninguna otra prueba carece de eficacia para acreditar los extremos de la pretensión del inconforme, máxime que tuvo conocimiento de dicha circunstancia a través de terceras personas -sus hijos- al habérselo comentado el impugnante más no conoció mediante

sus sentidos de los gastos que erogó el demandante para montar su negocio.

En virtud de lo antes señalado, se absuelve al demandado del pago de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) por concepto de gastos para la instalación de la negociación del recurrente.

Por lo que corresponde a la pretensión contenida en la letra “C” cuya literalidad dice:

“C. La devolución de la cantidad de \$\*\*\*\*\* por concepto de DEPOSITO y RENTA DEL LOCAL, de 1 mes, para apartado del espacio denominado \*\*\*\*\*”

Dicha pretensión es **parcialmente fundada**, amén de que de las cláusulas sexta y décimo cuarta del contrato basal se advierte que el recurrente debió entregar la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) al demandado \*\*\*\*\* , por concepto de depósito para garantizar el cuidado del espacio subarrendado, mismo que por ningún motivo se podría tomar como renta. Cantidad que debe ser reintegrada al arrendatario en este caso a \*\*\*\*\* , dentro de los dos meses siguientes al término del contrato de arrendamiento conforme lo pactaron en dichas cláusulas, las cuales en obvio de innecesarias repeticiones se tienen por transcritas en este espacio como si a la letra se insertasen, toda vez que la Juez A quo ya lo realizó en el considerando V de la sentencia de marras.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

33

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

Siendo pertinente señalar que respecto de dicha pretensión el demandado al desahogar las pruebas confesional y declaración de parte ofertadas por el inconforme expresó al responder a las posiciones números siete, nueve y diez que no había recibido doce mil pesos de \*\*\*\*\* por concepto de depósito y renta del local subarrendado, que lo había recibido otra persona, que ese dinero le había sido devuelto a su oponente e incluso presentaron ante la Juzgadora natural los recibos con los que acreditó la devolución del dinero. Así mismo al desahogar la prueba de **declaración de parte** al responder a la pregunta identificada con el número seis manifestó que respondería lo que tuviera que ver con él, no obstante aclaró que su esposa Lisbeth recibió del apelante la cantidad de catorce mil pesos, de los cuales seis mil eran por concepto de renta, otros seis mil por depósito y dos mil a cuenta de la cabaña, que esa cantidad fue reintegrada a su contraparte en dos exhibiciones, una por diez mil pesos y otra por seis mil pesos que, incluso tiene los recibos firmados por \*\*\*\*\* sin recordar la fecha del primero pero el segundo es del cinco de mayo de dos mil dieciocho.

Admniculada a dichas pruebas obran en autos los **testimonios** de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* atestes ofertados por \*\*\*\*\* , quienes, al responder a las preguntas identificadas como catorce, quince y dieciséis del interrogatorio que les fue formulado en la audiencia celebrada el seis de marzo de dos mil diecinueve, respondieron que la cantidad devuelta al recurrente por el demandado fue de dieciséis mil pesos, que todos los locatarios que decidieron no continuar firmaron documentos por

esa cantidad, que fue con motivo de la rescisión y terminación del contrato de subarrendamiento, que el veinte de abril y cinco de mayo de dos mil dieciocho respectivamente a través de dos exhibiciones fueron devueltas las cantidades de diez mil y seis mil pesos. Sin que pase desapercibido para este Cuerpo Tripartito que la cantidad a que aluden ambos atestes no corresponde a la prestación reclamada por **\*\*\*\*\***, ya que estos señalan que fueron devueltos dieciséis mil pesos al disidente.

Así mismo en relación a la pretensión que se analiza el demandado exhibió como **pruebas las documentales privadas** consistentes en dos recibos consultables a folios cincuenta y cinco y cincuenta y seis del sumario, de fechas veinte de abril y cinco de mayo de dos mil dieciocho respectivamente, el primero ampara la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) por concepto de pago de \*\*\*\*\* y una mesa con dos bancas y el segundo por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) por concepto de depósito y una leyenda en tinta color azul que dice: *“\*\*\*\*\* Constando en un segundo pago con falta del pago de \*\*\*\*\* pesos (Firma)”* mismas que al desahogarse la prueba de **reconocimiento de documentos a cargo del disidente** conforme lo dispone el artículo 443<sup>28</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado visible a folio ciento cincuenta y dos y vuelta del expediente principal, al responder a

---

<sup>28</sup> ARTICULO 443.- De los requisitos para el reconocimiento de los documentos. Puede exigirse el reconocimiento expreso de los documentos presentados como prueba, si el que los presenta así lo pidiere. Con ese objeto, se mostrarán los originales a quien deba reconocerlos, se les dejará verlos en su integridad y no sólo la firma. En el reconocimiento de documentos se observarán en lo conducente, las reglas previstas en el Capítulo VI de la confesional judicial. Sólo puede reconocer un documento privado el que lo firmó, el que lo manda extender o el legítimo representante de ellos con poder o cláusula especial. Se exceptúan los casos del testamento cerrado o cuando no pudieren comparecer el notario, la mayoría de los testigos o ninguno de ellos.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

35

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

las posiciones que le fueron formuladas e identificadas con los números tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho reconoció que es su firma la que calza el documento identificado como recibo de veinte de abril de dos mil dieciocho, más aclaró que no tiene nada que ver con el juicio, y en lo concerniente al recibo de fecha cinco de mayo de dos mil dieciocho, negó que la firma que lo calza hubiera sido puesta de su puño y letra, también negó reconocer el contenido de dicho recibo.

Finalmente, en relación a esas documentales obran en autos los dictámenes de las Licenciadas \*\*\*\*\*<sup>29</sup> y \*\*\*\*\*<sup>30</sup> peritos designadas por la demandada como por parte del Juzgado de origen respectivamente, el primero de ellos en sus conclusiones señala que después de haber realizado un estudio minucioso y escrupuloso de las firmas cuestionadas y las indubitables que obran en los documentos objetados consistentes en recibo de fecha veinte de abril y cinco de mayo de dos mil dieciocho entre otros si fueron puestas por \*\*\*\*\* , en tanto que de las conclusiones del peritaje emitido por la experta designada por el Juzgado natural se tiene que **respecto de la firma que calza el recibo de data veinte de abril de dos mil dieciocho que ampara la cantidad de \$\*\*\*\*\*** (\*\*\*\*\* ) cuyo cotejo se realizó con firmas realizadas ante la presencia judicial, se aprecian grandes similitudes de fondo y forma entre las firmas indubitables y las cuestionadas, toda vez que sus inicios, enlaces, lanzadas, forma de trazos, óvalos, terminaciones y sobre todo por sus gestos gráficos se colige

<sup>29</sup> Folio 193 al 231 del sumario.

<sup>30</sup> Folio 234 al 260 ibidem.

que se trata de una firma autentica y verdadera que en su momento si provino del puño y letra de \*\*\*\*\*.

En lo que corresponde al recibo de fecha cinco de mayo de dos mil dieciocho, que ampara la suma de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) del cotejo realizado a las firmas indubitables con las cuestionadas se encontraron grandes diferencias de fondo y forma, amén de que sus inicios, enlaces, lanzadas, forma de trazos, óvalos, terminaciones y sobre todo por sus gestos gráficos se determina que se trata de una firma no autentica ni verdadera no proveniente del puño y letra del actor y recurrente, porque no presenta ningún rasgo de autenticidad en su trazo.

Por lo que del análisis y valoración de las pruebas detalladas con antelación conforme lo establece el artículo 490 la codificación adjetiva de la materia adverso al veredicto del Juez inferior, esta Sala considera procedente el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) a cargo de \*\*\*\*\* y en favor de \*\*\*\*\* , por concepto del depósito del bien dado en subarrendamiento conforme a las cláusulas sexta y décimo cuarta del contrato basal; lo anterior debido a que con las pruebas precisadas con anterioridad el demandado no acreditó haber reintegrado a su opositor dicha cantidad, máxime que la documental privada que ofreció para acreditarlo no fue reconocida por su adversario y del dictamen emitido por la especialista designada por el Juzgado de origen se corroboró que la firma que calza el documento de data cinco de mayo de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

37

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

dos mil dieciocho no es auténtica ni fue puesta del puño y letra del aquí recurrente.

Por cuanto hace a los otros \$\*\*\*\*\*)) por concepto de un mes de renta del espacio identificado con el número dieciocho del \*\*\*\*\*), resulta **improcedente su pago** amén de que de las pruebas ofrecidas por el actor no se acredita que no haya dispuesto de dicho espacio, sino adverso a lo que alega, expresó en el hecho identificado con el numeral siete de su escrito de demanda que la apertura del \*\*\*\*\* fue el quince de noviembre del dos mil diecisiete, mismo que estuvo funcionando por espacio de veinte días aproximadamente y posteriormente no se volvió a abrir lo que indica que el actor si utilizó el espacio que subarrendó para instalar su negocio dentro del Mercadito en mención.

Aunado a lo anterior, en la cláusula tercera<sup>31</sup> del contrato base de la acción ambas partes contratantes acordaron que el subarrendatario se obligaba a cubrir íntegramente la renta del espacio objeto del contrato a partir del quince de noviembre de dos mil diecisiete, aun cuando su ocupación fuere por solo un día. En razón de ello, no es viable que le sea reembolsado el mes de renta al que alude, en razón de que como el mismo lo manifestó si utilizó dicho espacio por varios días mientras funcionó el inmueble en el cual se ubicó por primera vez.

---

<sup>31</sup> Folio 10 Ibidem.

En las relatadas circunstancias al ser **parcialmente fundado** lo que aduce el inconforme, lo procedente es **modificar** la sentencia objeto de estudio como se verá reflejado más adelante.

Respecto de la prestación marcada con la letra **D** consistente en:

“D. La devolución de la cantidad de \$\*\*\*\*\* por concepto de construcción de cabaña, dentro del \*\*\*\*\*”

Este Órgano Colegiado comparte el pronunciamiento del Juez A quo respecto de lo **infundado** de la pretensión en cita, toda vez que el demandado al desahogar la prueba de declaración de parte a su cargo al responder a la pregunta seis<sup>32</sup> entre otras cosas expresó que su esposa Lisbeth recibió de su adversario aquí recurrente la cantidad de catorce mil pesos de los cuales dos mil fueron a cuenta de su cabaña. Con ello se corrobora que efectivamente el disidente cubrió esa cantidad por la construcción de una cabaña en la cual montó su negocio denominado “\*\*\*\*\*”, el cual funciono según su propio dicho por espacio de veinte días, ahora bien, no es procedente el pago de esa pretensión derivado de que de la cláusula cuarta del contrato motivo de litis se observa que las partes estipularon que el subarrendatario estaba de acuerdo y conforme en que cualquier mejora o adaptación que realicen al espacio objeto del contrato, únicamente podría realizarse con previa autorización por escrito del subarrendador, siempre y

---

<sup>32</sup> Folio 144 del sumario.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

39

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

cuando no perjudiquen la estabilidad del inmueble y aquellas mejoras que se efectúen y tengan el carácter de permanentes quedaran en beneficio gratuito del inmueble, sin que el arrendatario pueda destruirlas o retirarlas al término del contrato, Así mismo pactaron que todos los gastos que eroguen por adaptaciones serían por cuenta y riesgo del arrendatario.

Aunado el hecho de que, al desahogar la prueba de declaración de parte, el apelante admitió haber recibido de su oponente la cantidad de dos mil pesos por la cabaña, por lo que, al haberse desahogado dicha prueba con apego a derecho, al responder personalmente y no por conducto de ningún representante además de haberse calificado las preguntas previamente de legales, goza de valor probatorio pleno. En virtud de lo anterior, es acertada la decisión de la Juez inferior, consistente en absolver a \*\*\*\*\* del pago de dicha prestación.

En cuando toca al pago de daños y perjuicios contenidos en la pretensión contenida en la letra “E”, del escrito de demanda al igual que la anterior resultan **infundados** los argumentos que hace valer el disidente y por consiguiente esta Sala apoya la decisión de la Juez A quo, en virtud de que con el material probatorio ofrecido por el apelante no se acredita esa pretensión, aunado que el mismo \*\*\*\*\* , no indicó específicamente en qué consisten esos daños y perjuicios que le fueron ocasionados. Entendiendo al perjuicio como la privación de cualquier ganancia lícita, que se pudo haber

obtenido con el cumplimiento de la obligación; por tanto, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

Bajo esa óptica, la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no es suficiente la prueba del incumplimiento de la obligación para que proceda la condena al pago de los perjuicios, pues debe demostrarse la existencia de éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada. Robustece estas precisiones el criterio aislado con número de registro \*\*\*\*\*, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, perteneciente a la Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, consultable en el Tomo VII, abril de 1991, página 171 cuyo título es: “DAÑOS Y PERJUICIOS, DEBE ACREDITARSE LA EXISTENCIA REAL DE LOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO)”.

En las detalladas condiciones no es procedente condenar al demandado al pago de dichos daños y perjuicios al no haber acreditado el actor en que consistieron los mismos.

Finalmente, en relación a la pretensión contenida en la letra “F” del escrito de demanda consistente en el pago de gastos y costas generados con motivo del juicio de origen, es de





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

señalarse que conforme lo establece el artículo 158<sup>33</sup> segundo párrafo del Código Procesal Civil vigente, en el caso concreto se actualiza la figura de la compensación, debido a que cada uno de los litigantes fue vencido y vencedor en parte. No obstante, que la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que la compensación o indemnización responde al propósito de restituir, a quien injustamente ha sido llevado a un tribunal, de las erogaciones, gastos y pagos que hubiere realizado por razones del procedimiento lo que en la especie no se actualiza debido a que ambas contendientes fueron vencidas y vencedoras en parte como antes se señaló por lo que cada una cubrirá las que haya erogado.

**V.-** En corolario, ante lo **fundado** por una parte y por otra **infundado** de los agravios, lo procedente es **modificar** el fallo recurrido para quedar como se verá en la parte resolutive.

No se hace especial condena en costas atento a lo previsto por el artículo 158<sup>34</sup> segundo párrafo del Código Procesal Civil vigente.

<sup>33</sup> ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.

<sup>34</sup> ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

...

En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios.

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, es de resolverse y se,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** Se **modifica** la sentencia materia de Alzada, en los puntos resolutivos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto para quedar en la forma siguiente:

*“...**SEGUNDO.-** El actor **\*\*\*\*\***, en su carácter de subarrendatario, **acreditó la acción de rescisión** de contrato de subarrendamiento de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete.*

***TERCERO.-** El demandado **\*\*\*\*\***, **no** acreditó la excepción de Falta de Acción y Derecho que interpuso, luego entonces;*

***CUARTO.-** Se declara la **rescisión** del contrato de subarrendamiento descrito en la prestación marcada con la letra **A** del escrito inicial de demanda, acorde a las razones expuestas en el considerando IV de la presente sentencia, en consecuencia:*

***QUINTO.-** Se declaran improcedentes las pretensiones marcadas con las letras **B, D, E** y **F** por lo que se absuelve al demandado del pago de las mismas; más no así de la prestación identificada con la letra **C**, la cual es parcialmente procedente únicamente para el efecto de que **\*\*\*\*\***, pague a **\*\*\*\*\*** la cantidad de \$**\*\*\*\*\*** (**\*\*\*\*\***), por concepto de depósito del espacio objeto de subarrendamiento dentro de los dos meses siguientes a que quede firme el presente fallo conforme lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.*

***SEXTO.-** No existe condena al pago de gastos y costas del presente juicio por darse el supuesto de compensación al ser ambas partes contendientes vencidas y vencedoras parcialmente.”*

**SEGUNDO.-** Quedan intocados los puntos resolutivos PRIMERO y SÉPTIMO de la sentencia en estudio.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO  
DE MORELOS

43

Toca Civil: 282/2020-12.  
Exp. Núm. 367/18-1.  
Magdo. Ponente: M. en D. Carlos Iván Arenas Ángeles.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**TERCERO.-** No se condena al pago de costas por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

**CUARTO.-** Y con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Integrante de la Sala quien cubre la Ponencia número uno conforme a la sesión de pleno extraordinario de fecha treinta y uno de julio del año dos mil veinte, así como la prórroga de dicho despacho mediante sesiones de pleno extraordinarias de data veintiocho de octubre de dos mil veinte, siete de diciembre de dos mil veinte y veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno; y **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, quien da fe.