



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
 TERCERA SECRETARIA
 ESPECIAL ARRENDAMIENTO

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, veinte de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **35/2020-3**, respecto del JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, promovido por [REDACTED], contra [REDACTED], en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su calidad de fiadora, respectivamente, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el veintidós de enero de dos mil veinte, se tuvo por presentada a [REDACTED], promoviendo juicio especial de arrendamiento, contra [REDACTED], en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su calidad de fiadora, de quienes reclamó la prestaciones que se desprenden en el libelo inicial de demanda. Manifestando como hechos los que se desprenden de su libelo de demanda, los que aquí se dan por íntegramente

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

reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

2.- **Admisión demanda.** Por auto de treinta de enero de dos mil veinte, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días, contestaran la demanda interpuesta en su contra, emplazamiento que tuvo lugar respecto de la codemandada [REDACTED], el ocho de mayo de dos mil veintiuno.

3.- **Rebeldía** de la codemandada [REDACTED]. Por auto de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se acusó la rebeldía en que incurrió la demandada [REDACTED], al no emitir contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- **Desistimiento** de la codemandada [REDACTED], en su calidad de fiadora. Por auto de dos de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la parte actora, desistiéndose de la demanda entablada en contra de [REDACTED], en su calidad de fiadora; por lo tanto, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó abrir el juicio a prueba, admitiendo las ya ofrecidas por la accionante.

5.- **Citación** para dictar sentencia. Asimismo, en audiencia de diez de febrero del año que transcurre, desahogadas las etapas procesales respectivas del juicio que nos ocupa, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:



PODER JUDICIAL

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

I.- **Competencia.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública"*.¹

Asimismo, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente reza: *"Es órgano judicial competente por razón de territorio:... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles"*; este órgano jurisdiccional resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se colige de autos del sumario, la ubicación del bien inmueble objeto del acto jurídico denominado arrendamiento, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el artículo 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *"... las disposiciones correspondientes al juicio especial de arrendamiento de inmuebles son aplicables a las controversias que versen*

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

sobre el arrendamiento inmobiliario"; y en el caso en estudio, la litis planteada tiene que ver con la rescisión de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.

II.- **Legitimación.** A continuación, se procede a examinar la legitimación de las partes contendientes en el presente asunto, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...Habrán legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...".

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia.

A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* (en el proceso), y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* (en la causa), que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien

**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por sistemática jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de las partes actora y demandada respectivamente, dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam* (en la causa), ello atendiendo a que ésta necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal. La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese orden de apreciaciones, debe decirse, que la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte

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

actora [REDACTED], se acredita con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data trece de octubre de dos mil doce, celebrado por [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su calidad de fiadora, (visible a fojas 16-26 del expediente fuente), respecto del bien inmueble consistente en [REDACTED], [REDACTED], C.P. 62130 DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS.

Documental privada que es apta y contundente para acreditar el derecho e interés de la accionante para reclamar de la demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, las prestaciones que indica en su escrito génesis de demanda, y poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; resaltando que en la especie la actora se desistió de la demanda incoada en contra de [REDACTED], en su calidad de fiadora; ergo, es dable otórgale valor probatorio al contrato de arrendamiento citado, toda vez que la demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, no la impugnó, dado que no compareció a juicio, teniéndose como si hubiese sido reconocida expresamente, esto en términos de los numerales 436, 444² y 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

² 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.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

Es menester, poner de relieve, que no obsta para la anterior apreciación, el hecho de que en la narrativa de hechos del libelo génesis de demanda de la accionante, esta haya señalado como data de la celebración del contrato basal de la acción (quince de octubre de dos mil doce), en tanto, que de dicho contrato de arrendamiento, se colige que la fecha de celebración lo fue el día trece de octubre de dos mil doce, y no la que fue señalada de manera errónea; advirtiéndose de igual manera, que la vigencia del mismo lo fue del quince de enero de dos mil doce, al catorce de octubre de dos mil trece; de ahí, que se haya generado la confusión; por ende, habiendo quedado palpable la fecha de la celebración del acuerdo de voluntades, se apunta que en esta sentencia se citará la fecha correcta de celebración del contrato de arrendamiento, de acuerdo a la documental exhibida en autos como contrato básico de la acción.

De igual modo, la legitimación pasiva *ad procesum* de la parte demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, se encuentra debidamente acreditada en autos del sumario, con la documental privada relativa al contrato de arrendamiento de fecha trece de octubre de dos mil doce, valorada previamente en líneas que anteceden, de la cual se desprende de manera indefectible la obligación que contrajo con la parte actora, en su carácter de arrendataria del bien inmueble objeto del juicio.

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

III.- **Marco teórico normativo.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas:

El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...” .

Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: “... las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”.

El artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que: “...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa...”.

El artículo 1876 del mismo ordenamiento legal señala: “...PLAZOS MÁXIMOS EN EL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria...”.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

El numeral 1877 establece: "...RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada...".

El artículo 1878 señala: "...BIENES QUE PUEDEN SER OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales...".

El numeral 1881 establece: "...FORMALIDADES DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador...".

El artículo 1882 reza: "...EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO A LA MUERTE DE LOS CONTRATANTES. El contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido...".

El arábigo 1887 señala: "...OBLIGACIONES DE ARRENDADOR. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo

para ello todas las reparaciones necesarias; III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y, V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento...”.

El numeral 1889 señala: “...TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario....”.

El artículo 1901 reza: “...OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato...”.

El numeral 1902 dice: “...MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada...”.

El artículo 1903 indica: “...LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO




falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...".

El arábigo 1904 establece: "...OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada...".

De igual manera, en aras de emitir una resolución bien argumentada jurídicamente, se anota lo que la doctrina nos establece en relación con la figura jurídica del arrendamiento:

Los tratadistas [REDACTED], señalan con relación a la NOCIÓN DE CONTRATO lo siguiente: "...Ya señalamos que la fuente principal de las obligaciones es el contrato, entendido como el acuerdo de voluntades destinando a crear una o varias obligaciones sancionadas por una acción judicial. Vemos, pues, que en el fondo de todo contrato existe siempre un pacto; esto es, el hecho de que dos o más personas se pongan de acuerdo respecto de un objeto determinado aunque no todo pacto va a convertirse siempre en contrato. Para que este simple acuerdo de voluntades tenga validez jurídica es necesario que esté sancionado por el legislador mediante una acción determinada...".³

³ MARTA MORINEAU IDUARTE y ROMÁN IGLESIAS GONZÁLES, *DERECHO ROMANO*, CUARTA EDICIÓN, OXFORD UNIVERITY PRESS, 1998. P. 169.

El doctrinario   , establece la siguiente Definición general de Arrendamiento: "...El arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcionado al tiempo. Elementos característicos. Tres puntos caracterizan el arrendamiento: 1.- Duración temporal. Cuando la locación se hace a perpetuidad, trátase de una enajenación y no de un arrendamiento. ¿Qué es un propietario que cede para siempre el goce de su bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho?, Por ello las locaciones perpetuas, admitidas en el Imperio Romano y practicadas en Francia hasta la revolución, tendrían ineludiblemente a transformar el arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El derecho moderno admite sólo los arrendamientos temporales. Los arrendamientos perpetuos serían nulos. 2.- Carácter oneroso. El goce procurado a terceros no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. Entre estos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta: el comodato y el arrendamiento son, respecto del goce temporal de las cosas, lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso. 3.- Modo de fijar el precio. El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo. Mientras más prolongada es su duración, más aumenta el precio total; se calcula por unidad de tiempo: por hora, día, mes o año..."⁴

⁴ MARCEL PLANIOL GEORGES RIPERT, DERECHO CIVIL, PRIMERA SERIE VOLUMEN 8, OXFORD UNIVERSITY PRESS, 2003. Pp. 980 – 981.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

Así también, la parte actora arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV.- **Preludio.** Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones de la demandante, acreditándose los extremos requeridos por la ley para impetrar la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en

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



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos en el acuerdo de voluntades, esto en términos del artículo 1901⁶ de la Ley en cita; lo que significa que la accionante deberá probar que la arrendataria ha incumplido con su obligación de pagar en tiempo y forma la renta pactada.

Es decir, el resultado de la acción de rescisión ejercida, depende jurídicamente de la comprobación de la celebración del contrato de arrendamiento, así como la demostración del incumplimiento de las obligaciones que tienen los arrendatarios de pagar la renta mensual, y conservar el bien en la forma en que lo recibió.

Una vez que se ha puntualizado lo anterior, se alude que en concordancia con el numeral 384⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

⁶ ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. *El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.*

⁷ ARTÍCULO 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano.

Ergo, corresponde a la parte actora probar la relación contractual de arrendamiento esto es, con la prueba documental en la cual conste el acuerdo de voluntades de conceder el uso y goce temporal del bien inmueble arrendado, así como la obligación de las demandadas de pagar por ese uso o goce en precio cierto.

Lo que en la especie aconteció, dado que la parte actora para acreditar sus argumentaciones *de facto* (de hecho), ofreció como prueba la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data trece de octubre de dos mil doce, celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de fiadora, (*visible a fojas 16-26 del expediente fuente*), respecto del bien inmueble consistente en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.P. 62130 DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS.

Documental privada, que es apta y contundente para acreditar las prerrogativas jurídicas de la accionante para reclamar de la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, las prestaciones que indica en su escrito génesis de demanda, y poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; resaltando que en la especie la accionante se desistió de la demanda incoada en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de fiadora.

Por consiguiente, este juicio solo se siguió en contra de la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

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

carácter de arrendataria, ergo, es dable otórgale valor probatorio al contrato de arrendamiento citado, toda vez que la demandada en cita, no la impugnó, dado que no compareció a juicio, teniendo como si hubiese sido reconocida expresamente, esto en términos de los numerales 436, 444⁸ y 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Es menester, poner de relieve que no obsta para la anterior apreciación el hecho de que en la narrativa de hechos la accionante, hubiese señalado como data de la celebración del contrato basal de la acción (quince de octubre de dos mil doce), en tanto, que de la misma documental, se colige que la fecha de celebración lo fue el día trece de octubre de dos mil doce, y no la que fue señalada de manera errónea.

Advirtiéndose de igual manera, que la vigencia del contrato de arrendamiento que nos atiende, lo fue del quince de enero de dos mil doce, al catorce de octubre de dos mil trece; de ahí que se haya generado la confusión en la fecha del contrato de mérito; por ende, siendo un hecho notorio la fecha de celebración del acuerdo de voluntades, en esta sentencia se citará la fecha correcta de celebración del contrato de arrendamiento que fue exhibido como documental basal de la acción.

⁸ 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.

Amén de lo anterior, se apunta que de la documental privada en comento, se advierte en primer término la relación contractual de arrendamiento que vincula a las partes actora y demandada en el juicio natural, respectivamente, en el cual se pactó en la cláusula tercera que la ahora demandada pagaría por concepto de renta mensual la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N).

Deduciéndose de la cláusula segunda del contrato bastión de la acción, que el arrendamiento tendría una duración forzosa para ambas partes, de doce meses, contado a partir del quince de octubre de dos mil doce, al catorce de octubre de dos mil trece.

Por lo que, al respecto es importante argüir, que al haberse firmado el contrato en comento, precisamente el día trece de octubre de dos mil doce, el cual tenía como plazo de duración doce meses, y al no haberse cumplido con lo pactado, como lo es, el pago puntual de la renta, es inconcuso que el contrato de arrendamiento que se analiza, se encuentra susceptible de rescisión.

Documental privada relativa al contrato de arrendamiento, de fecha trece de octubre de dos mil doce, a la cual se le otorga valor probatorio, puesto que fue exhibida como documento base de la acción, y no fue objetada por la parte demandada, teniendo como si hubiese sido reconocida expresamente, ergo, se le otorga valor probatorio en términos del arábigo 444⁹ del Código

⁹ *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.*



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; debiendo además puntualizar, que en la especie el contrato basal del presente juicio, es totalmente válido, dado que no fue controvertida su autenticidad.

Lo anterior se encuentra concatenado con el resultado de la prueba ofertada por la parte actora, relativa a la prueba confesional a cargo de la demandada, desahogada el diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, (*visible a fojas 105-109 del expediente fuente*), demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, que al no comparecer sin justa causa, no obstante de encontrarse debidamente notificada y apercibida por auto de doce de julio de dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, declarándola confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales.

Confesional ficta de la demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, la cual valorada de manera razonada y cognoscitiva en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones; se establece que de dicha probanza se colige la fáctica existencia del acto volitivo de arrendamiento de fecha trece de octubre de dos mil doce, el cual inició su vigencia el quince de octubre de dos mil doce, celebrado por [REDACTED], en su carácter de arrendadora, y [REDACTED], en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble sito en [REDACTED].

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



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

En ese sentido, es dable otorgarle pleno valor probatorio a la confesional ficta de la demandada [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, esto en términos del numeral 426¹⁰, fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por encontrarse en corroboración con otros elementos de prueba que la hacen sustentable y sin que haya sido desvirtuada en su contenido con prueba alguna por la contraparte.

A lo anterior señalado, es aplicable la tesis jurisprudencial contenida en el SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, la cual reza:

CONFESIÓN FICTA. PARA SU EFICACIA PROBATORIA, SE REQUIERE QUE LAS POSICIONES SE REFIERAN A HECHOS PROPIOS DEL ABSOLVENTE Y CONCERNIENTES AL PLEITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). EN RELACIÓN CON LA PRUEBA CONFESIONAL, EL ARTÍCULO 394 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN PERMITE QUE LAS POSICIONES SE REFIERAN A HECHOS AJENOS AL ABSOLVENTE, SIEMPRE Y CUANDO TENGA CONOCIMIENTO DE ELLOS, EN CUYO CASO NO SE LE PUEDE OBLIGAR A QUE CONTESTE

¹⁰ ARTICULO 426.- Casos en que el absolvente será declarado confeso. El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercebido legalmente, sin justa causa no comparezca; II.- Compareciendo se niegue a declarar sobre las posiciones calificadas de legales; y, III.- Al declarar insista en no responder afirmativa o negativamente o trate de contestar con evasivas. En el primer caso, el Juez abrirá el pliego y calificará las posiciones antes de hacer la declaración. La justa causa para no comparecer deberá hacerse del conocimiento del Juzgado hasta antes de la hora señalada para absolver posiciones exhibiéndose los justificantes por el emisario legalmente constituido. Se tendrá por confeso al absolvente en los hechos que admita judicialmente, que sean propios y en lo que le perjudique jurídicamente. La resolución que declare confeso al litigante, o en el que deniegue esta declaración, es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

AFIRMATIVA O NEGATIVAMENTE; SIN EMBARGO, POR LO QUE VE A LA CONFESIÓN FICTA, EL DIVERSO NUMERAL 523 ES CATEGÓRICO AL SEÑALAR QUE PARA QUE SE TENGAN PLENAMENTE PROBADOS LOS HECHOS SOBRE LOS QUE VERSEN LAS POSICIONES QUE JUDICIALMENTE SE HAYAN DADO POR ABSUELTAS EN SENTIDO AFIRMATIVO, SE REQUIERE QUE ÉSTAS SE REFIERAN A HECHOS PROPIOS DEL ABSOLVENTE Y CONCERNIENTES AL PLEITO, POR LO QUE SI NO REÚNEN ALGUNO DE ESOS REQUISITOS NO PUEDE OTORGÁRSELES EFICACIA PROBATORIA.¹¹

Resultando un hecho propio de que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, no satisfizo la renta en la forma y tiempo convenidos incumpliendo, con sus obligaciones que establece el artículo 1901 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; prueba a la cual se le otorga valor probatorio en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por sustentar las alegaciones de hecho que realizó la accionante.

Así es patente razonar silogísticamente, que las anteriores probanzas adminiculadas y corroboradas entre sí, valoradas de acuerdo a los principios de la lógica y las máximas de experiencia, haciendo un enlace armónico, lógico, natural y legal que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando de manera individual y en su conjunto los elementos probatorios que aparecen en el proceso, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 444, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de

¹¹ ÉPOCA: DÉCIMA ÉPOCA, REGISTRO: 2003510, INSTANCIA: TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO, TIPO DE TESIS: AISLADA, FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, LIBRO XX, MAYO DE 2013, TOMO 3, MATERIA(S): CIVIL, TESIS: XI.C.8 C (10A.), PÁGINA: 1761, TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO. AMPARO DIRECTO 849/2011. VERÓNICA BOLAÑOS CASTELLANOS. 25 DE OCTUBRE DE 2012. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: JOSÉ MA. ÁLVARO NAVARRO. SECRETARIA: LETICIA LÓPEZ PÉREZ.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

Morelos, permiten concluir que las mismas son aptas para acreditar que la parte demandada omitió cumplir con las cláusulas segunda, tercera y cuarta del contrato de arrendamiento celebrado el trece de octubre de dos mil doce, dado que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, no cubrió oportunamente con el pago de las rentas mensuales pactadas, en el documento basal de la acción, a la cual se encontraba compelida a pagar a la actora, en razón del uso y disfrute temporal del bien otorgado en arrendamiento.

En ese sentido, teniendo que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, tenían la obligación derivada de la firma del contrato de arrendamiento de pagar la cantidad estipulada, tal y como lo exige el artículo 1901 fracción I y II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; advirtiéndose del sumario que la demandada incumplió con lo convenido en el acto volitivo pactado.

Es dable, determinar que la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demostró el incumplimiento de contractual de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, de pagar las rentas respectivas tal y como lo establece el artículo 1901 fracciones I y II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En tales consideraciones, la Juez determina decretar la procedencia de la prestación relativa a la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día trece de octubre de dos mil doce, por [REDACTED]

[REDACTED], en su carácter de arrendadora y [REDACTED], en su calidad de arrendataria, respecto del bien inmueble sito en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.P. 62130 DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS.

Ello atendiendo a que cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con la parte demandada y aseverar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones contraídas en el contrato fuente, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago, por lo tanto, y al no haber cubierto la parte demandada las pensiones rentísticas que se le reclaman, dicho acto, constituye una causa de terminación de contrato de arrendamiento, tal y como lo establecen los preceptos legales siguientes:

ARTICULO 1948 "El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Asimismo, el artículo 1955 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos señala que: "... El arrendador puede

Tesis Jurisprudencial Número 90 páginas 267 y 268 del apéndice del Semanario Judicial de la Federación, IV Parte, Tercera Sala, 1917-1975: ARRENDAMIENTO. PRUEBA DE PAGO DE LAS RENTAS "El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; de éste en si mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato, y afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas desde la fecha del contrato, y al inquilino corresponde demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

V.- Asimismo, toda vez que en *supra líneas*, se estimó que la demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, no cubrió el pago de las rentas respectivas; se le condena al pago de las rentas desde el momento en que se originó el incumplimiento, es decir, a partir del quince de agosto de dos mil dieciocho, y hasta la fecha en que realice la entrega del bien inmueble arrendado, tal y como lo dispone el numeral 1904 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega del bien inmueble objeto del arrendamiento, a razón de la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N), mensuales, tal y como se pactó en la cláusula tercera del contrato materia de la controversia, previa liquidación que en ejecución forzosa se formule, de conformidad con el artículo 1904 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

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

VI.- **Condena pena convencional.** En relación a la prestación marcada con el numeral C), del opúsculo de demanda inicial, relativa al pago de la pena convencional se alude que la misma es PROCEDENTE, puesto que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria se constriñó a dicho pago, tal y como se desprende de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento que fue exhibido como documento basal de la acción, amén de que en *supra líneas* se acreditó fehacientemente el incumplimiento generado respecto del contrato de arrendamiento que fue exhibido como documento basal de la acción.

En consecuencia, se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, al pago de la pena convencional, consistente al pago del 10% diez por ciento, en relación a la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N), de manera mensual contados desde la fecha del incumpliendo esto es, desde el quince de agosto de dos mil doce, hasta el día en que se realice la desocupación y entrega material del bien inmueble objeto de la controversia.




VII. **Se absuelve a la demandada.** Respecto de la prestación D), del libelo inicial de demanda, relativa a la también pena convencional, pactada en la cláusula cuarta del contrato básico de la acción, se aduce que la misma resulta IMPROCEDENTE, en tanto que en la especie

se estableció doble pacto de pena convencional, como consecuencia del incumplimiento.

Teniendo que el numeral 1693 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala:

ARTICULO 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.

De esa guisa, de la hermenéutica jurídica realizada al precepto legal citado, se deduce que la ley establece la posibilidad de pactar una pena, para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, pero se establece que si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios, de lo que se infiere la prohibición de pactar doble pena convencional; de ahí, que devenga improcedente la prestación citada.

VII.- **Condena de gastos y costas.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por ser adversa la presente resolución a la parte demandada   , en su carácter de arrendataria, se le condena al pago de gastos y costas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es y se;

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente juicio.

SEGUNDO: Ha sido procedente la acción que hizo valer la parte actora [REDACTED], contra [REDACTED], en su carácter de arrendataria, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en rebeldía.

TERCERO: Se declara procedente la acción de rescisión y como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado el día trece de octubre de dos mil doce, por [REDACTED], en su carácter de arrendadora y [REDACTED], en su calidad de arrendataria, respectivamente, en relación al bien inmueble sito en [REDACTED], C.P. 62130 DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS. Condenando a la parte demandada, a la desocupación, entrega material, física y real del bien inmueble arrendado, a la parte actora; otorgándole un plazo de CINCO DÍAS, para que de cumplimiento voluntario, a partir de que esta resolución cause ejecutoria.

CUARTO: Se condena a la parte demandada [REDACTED], en su calidad de

arrendataria, al pago de las rentas desde el momento en que se originó el incumplimiento, es decir, a partir del quince de agosto de dos mil dieciocho, y hasta la fecha en que realice la entrega del bien inmueble arrendado, así como las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega material y real del bien inmueble objeto del arrendamiento, a razón de la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N), mensuales, tal y como se pactó en la cláusula tercera del contrato materia de la controversia, previa liquidación que en ejecución forzosa se formule.

QUINTO: Se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de arrendataria, al pago de la pena convencional, consistente al pago del 10% diez por ciento, en relación a la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N), de manera mensual contados desde la fecha del incumpliendo esto es, desde el quince de agosto de dos mil doce, hasta el día en que se realice la desocupación y entrega material del bien inmueble objeto de la controversia.

SEPTIMO: Se absuelve a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de arrendataria, de la prestación marcada con el inicio D), del libelo génesis de demanda, en razón de los argumentos lógico jurídicos expuestos en el presente brocardo.

SEXTO: Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por resultarle adversa la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 35/2020-3
TERCERA SECRETARIA
ESPECIAL ARRENDAMIENTO

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCIA ALVAREZ GARCÍA**, con quien actúa y da fe.

MJD

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