



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a cinco de julio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **13/20** relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por [REDACTED] contra [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiador, radicado en la **Primera Secretaría**; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con **fecha nueve de enero de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció [REDACTED] demandando en la **Vía Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles** a [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiador; las prestaciones consignadas en su escrito de demanda las consistentes en:

“...a) La rescisión y terminación del contrato de arrendamiento celebrado por el suscrito y los demandados con fecha 1 de enero de 2018, ratificado ante notario publico el veintidós de febrero de dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

b) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a cargo y costa de los demandados.

c) El pago de la cantidad de \$153, 718.04 (ciento cincuenta y tres mil setecientos dieciocho pesos 04/100 m.n.) por concepto de adeudo en las rentas generadas

con motivo del contrato base de la acción, más el pago de las rentas que se sigan generando hasta la total entrega y desocupación del bien arrendado.

d) El pago de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de pena convencional pactada en la cláusula decima cuarta del contrato referido en la pretensión a.

e) El pago de gastos y costas.

f) El pago del servicio de agua potable que se adeude por el tiempo en que se ha ocupado el inmueble materia de este juicio.

g) El pago del servicio de energía eléctrica que se adeude por el tiempo en que se ha ocupado el inmueble materia de este juicio.

Manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

2.- Por auto de **catorce de enero de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados para que en un plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra; se tuvieron por anunciados los posibles medios de prueba, los cuales debería ratificar la parte actora en su momento procesal oportuno.

3.- Previos citatorios, mediante cedula de notificación personal de veintiuno de febrero de dos mil veinte, por conducto del actuario adscrito a este Juzgado fue emplazada la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria.



PODER JUDICIAL

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

4.- Por auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte se tuvo por recibido el ocurso de cuenta 2191 signado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien manifestó su deseo de continuar la demanda únicamente respecto de [REDACTED] [REDACTED]. **En su carácter de arrendataria**, por lo que se requirió su ratificación.

5.- En auto de seis de marzo de dos mil veinte se tuvo al Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de representante legal de la empresa moral [REDACTED] [REDACTED]. en su carácter de arrendataria, personalidad que acreditó en términos de la escritura pública 4267 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dos pasado ante la fe de la Licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] titular de la Notaria numero Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, se tuvieron por opuestas sus defensas y excepciones, por objetadas e impugnadas las documentales que exhibió la parte actora, manifestaciones con las que se dio vista a la parte actora para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera.

Se tuvo por admitida la reconvencción contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ordenándose emplazar a la demandada reconvenccionista para que dentro del plazo de **SEIS DÍAS** de contestación a la reconvencción planteada en su contra.

6.-Mediante comparecencia de diez de marzo de dos mil veinte, se tuvo al actor por ratificado el escrito con número de cuenta 2191.

7.-Por auto de fecha doce de marzo de dos mil veinte se tuvo a la parte actora por desistido de la demanda en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], en su carácter de fiador.

8.- Por auto de diecinueve de agosto de dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada reconvencionista dando contestación a la demanda reconvencional incoada en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y con el contenido se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera, y al permitirlo el estado procesal de los autos, se le concedió a las partes del presente asunto, un término de **CINCO DÍAS** para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o contestación y aquellas que hubieren anunciado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 638 del Código Procesal Civil.

9.- Por auto de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, se señaló día y hora para la audiencia de ley, y se admitieron como pruebas de la parte actora, las consistentes en la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD** marcada con el número uno, ordenándose girar atento oficio a la Comisión Federal de Electricidad a fin de que dentro del término de cinco días a partir de la recepción, se admitió la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD** marcada con el número dos ordenando girar oficio al **SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA SAPAC**. Se admitió la **CONFESIONAL** marcada con el número tres del escrito de cuenta a cargo de la parte demandada en lo principal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] así como la **DECLARACION DE PARTE** marcada con el número 4 a cargo de la demandada en lo principal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sin embargo por auto de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, se regularizó el procedimiento y se aclaró que tanto la **CONFESIONAL** como la **DECLARACIÓN DE PARTE** sería a cargo de



PODER JUDICIAL

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

..... en su carácter de arrendataria.

10.- Asimismo, durante la dilación probatoria, la parte demandada ofreció como pruebas de su parte, y que fueron admitidas por auto de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, las consistentes en la **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de,, LA **TESTIMONIAL** a cargo de,, se desechó la testimonial a cargo de,, se admitió la testimonial a cargo de las personas morales A) por conducto de su apoderado o representante legal B) por conducto de su apoderado legal. C) por conducto de su apoderado o representante legal D) por conducto de su apoderado o representante legal. E) por conducto de su apoderado o representante legal, se admitieron la **DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número 6, se admitió la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Se admitió la DOCUMENTAL PUBLICA que adjuntó al escrito de cuenta 4014 expedida por el Notario Público número 13 con residencia en la Ciudad de Morelia, Michoacán, misma que fue ofrecida como prueba superviniente.

11.-Por auto de dieciocho de septiembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora por objetada e impugnada la prueba documental pública consistente en el mandato 227 de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete ofrecida por la parte demandada.

12.- Por auto de veinte de septiembre de dos mil veinte se tuvo por recibido el escrito con número de cuenta 4355

suscrito por el Licenciado [REDACTED] representante legal de CFE suministrador de servicios básicos, mediante el cual informa lo solicitado el oficio

13.- Mediante auto de fecha siete de octubre de dos mil veinte, se tuvo al **DIRECTOR COMERCIAL DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA**, informando lo solicitado mediante oficio número 818.

14.- Durante la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS** de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, se desahogó la **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada [REDACTED] a través de su apoderada legal [REDACTED], la confesional y declaración de parte a cargo de [REDACTED], el apoderado legal de la parte demandada se desistió de los testigos ofrecidos [REDACTED] Y [REDACTED], así como de la testimonial a cargo de las personas morales A) [REDACTED] por conducto de su apoderado o representante legal B) [REDACTED] por conducto de su apoderado legal. C) [REDACTED] por conducto de su apoderado o representante legal D) [REDACTED] por conducto de su apoderado o representante legal. E) [REDACTED] por conducto de su apoderado o representante legal; y al no existir prueba pendiente por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, donde la parte actora formuló los que a su parte corresponden y la parte demandada ratificó el escrito presentado el veintidós de febrero de dos mil veintiuno, y al permitirlo el estado procesal de los autos se turnaron a resolver.



PODER JUDICIAL

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

15.- Por acuerdo de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó girar atento oficio al **SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS** a fin de que dentro del término de **CINCO DÍAS** a partir de la recepción del referido oficio esclarezca el informe rendido con motivo del oficio 818, rendido mediante oficio DC/00.1617/2020 de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veinte, ya que refiere que los montos generados en la cuenta 21482 hasta el cuarto bimestre de dos mil veinte han sido cubiertos y por otra parte refiere un adeudo por suministro de agua potable por la cantidad de \$223, 998.82 (DOSCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.), incluidos gastos de cobranza, gastos de ejecución y los gastos de reinstalación, por lo tanto se considera necesario, especifique la existencia o no de adeudo en dicha cuenta y si existe el adeudo que menciona a que periodo y concepto corresponde.

16.-Por acuerdo de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se realizó la aclaración que la cuenta respecto la cual deberá rendir el informe de autoridad el **SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, será respecto de la cuenta **21480**, ordenándose girar atento oficio para que rinda el informe solicitado.

17.- El veintitrés de junio de dos mil veintiuno se tuvo al **DIRECTOR JURIDICO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA** con el oficio SAPAC/DJ/796/2021-6, rindiendo la información solicitada, con el cual se dio vista a la parte actora quien mediante escrito de fecha 4641 dio contestación a la vista ordenada.

18.- Mediante acuerdo de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, al permitirlo el estado procesal de los autos, se turnaron los mismos a resolver, lo que se hace al tenor del siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.-Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, en virtud de que el inmueble materia del Juicio Especial sobre arrendamiento se encuentra ubicado en [REDACTED], [REDACTED], lugar donde este Juzgado ejerce su jurisdicción, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 25, 26, 34 fracción III¹ y 636 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado Libre y Soberano de Morelos, lo anterior, aunado a que así fue convenido las partes en el documento base de la acción, tal y como se advierte de la **cláusula DECIMA SEXTA**, que dice:

“...DÉCIMA SEXTA.- Para el caso de interpretación, ejecución, o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, formulando para tal efecto renuncia al fueron que por razón de domicilio presente o futuro o por cualquier otro concepto pudiera corresponderles en los términos de ley...”.

Así mismo, por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, tenemos que la parte actora reclama el pago de las rentas vencidas correspondientes a razón de \$28,000.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales **así como las que se sigan devengando hasta la entrega física, real y material del inmueble arrendado.**

¹ **ARTÍCULO 34.-** Competencia por razón de territorio. 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. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;



PODER JUDICIAL

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

En tal consideración resulta pertinente establecer la competencia de esta autoridad, para conocer del presente juicio, para lo cual es procedente citar los siguientes artículos:

El artículo 18 del Código Procesal Civil establece:

“Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente, se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos Judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de Ley”.

Por su parte el diverso numeral 19 del mismo ordenamiento se lee:

“Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto, sino por considerarse incompetente. En este caso debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”.

Asimismo el precepto **23** siguiente prevé:

“La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía el grado y el territorio”

De igual forma el artículo **30** del citado precepto establece:

“Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda...”

Por su parte el artículo **31** del citado precepto establece:

*“Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. **Cuando se trate de arrendamiento***

o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía...

Atendiendo a los preceptos legales citados, en especial a lo que establece el artículo 31 del Código Procesal Civil, en relación a que cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación **consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.**

En mérito, de lo anterior, la competencia tratándose de arrendamiento o en el que se demanda el cumplimiento de una obligación consistente en obligaciones periódicas como lo es en el caso de arrendamiento; por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como **suerte principal**; por lo que atendiendo a que la cantidad que se pactó en el contrato de arrendamiento base de la acción en la cláusula **TERCERA**, fue por la cantidad de \$28,000.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales, cantidad la cual multiplicada por un año arroja la cantidad de **\$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** bajo este contexto, este Juzgado es **COMPETENTE** para conocer el presente asunto en **razón de la cuantía**, lo anterior de conformidad en lo previsto por el artículo 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial de este Estado, que establece los juicios que conocerán los Jueces Menores, que será de todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con un valor a la fecha de la presentación de la demanda, -en términos de lo dispuesto por el artículo 21 de la legislación procesal de la



PODER JUDICIAL

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

materia- de **\$86.88** que multiplicado por 1200 da un total de **\$104,256.00 (CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**; por tanto este Juzgado es competente para conocer por razón de cuantía acorde a los artículos 30 y 31 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de esta entidad.

Además, la **vía elegida** es la correcta conforme al artículo 636² del Código Procesal Civil vigente en el Estado, porque ésta disposición prevé que la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles, es la idónea para conocer sobre asuntos cuya acción es la rescisión del contrato de arrendamiento materia de juicio.

II.- LEGITIMACIÓN.- Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional.

Enseguida, toda vez que es una obligación del juzgador, el examen de la legitimación de las partes, al efecto, la parte actora exhibió el contrato de arrendamiento celebrado en fecha **uno de enero de dos mil dieciocho** suscrito por [REDACTED] en su carácter de arrendador y en su carácter de arrendatario la persona moral [REDACTED], representado en ese acto por la Sra. [REDACTED] y [REDACTED] en su carácter de fiador, por tanto resulta apto y suficiente para

² "...DEL JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. **ARTICULO 636.-** De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil...".

justificar la legitimación activa y pasiva de las partes, documental a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como la ratificación de dicho contrato ante el Notario Público número trece Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho. Aunado a ello, a que la misma no fue objetada por la parte contraria, con la que se infiere el interés jurídico o facultad para incoar la pretensión que hace valer la parte actora en contra de la demandada, concluyéndose que con la documental antes mencionada se consideran verosímil para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente de las partes, así como su interés jurídico en el presente caso, conforme a los numerales 191, 217 y 218 del Código Adjetivo Civil, toda vez que inclusive compareció a juicio el Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien bajo ese aspecto incluso reconvino al actor, en consecuencia resultan infundadas las defensas y excepciones que hizo valer el demandado [REDACTED] [REDACTED] consistente en la falta de acción y derecho ya que la suscripción del contrato de referencia faculta al actor a deducir cualquier acción derivada del mismo y se desprende la personalidad con que cuentan la parte demandada ya que suscribió dicho contrato en su carácter de representante de la persona moral [REDACTED] [REDACTED] según escritura [REDACTED] [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público número tres de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, representada por la SRA. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lo anterior se encuentra corroborado a su vez del contenido de la escritura [REDACTED] de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dos, ante el Notario número uno de la Segunda Demarcación Notarial del estado que hizo constar el poder para pleitos y cobranzas limitado



PODER JUDICIAL

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

otorgado por [REDACTED] en su carácter de directora general y apoderada de [REDACTED], así como la escritura número [REDACTED], volumen [REDACTED] página [REDACTED] que contiene el poder general que otorga la sociedad denominada [REDACTED] representada por su directora general del consejo directivo la señora [REDACTED], misma que fue exhibida por la parte demandada [REDACTED] en su carácter de arrendataria, adjunta al escrito de contestación a la demanda y reconvenición y del escrito con número de cuenta 348 suscrito por los apoderados legales de la parte demandada, las cuales adquieren valor probatorio en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil.

Asimismo, debe precisarse que por auto de fecha doce de marzo de dos mil veinte se tuvo a la parte actora por desistido de la demanda en contra de [REDACTED], en su carácter de fiador.

Lo anterior queda robustecido de acuerdo a los siguientes criterios jurisprudenciales, que a la letra dicen:

Registro digital: 2023296
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Undécima Época
Materias(s): Civil
Tesis: (IV Región)1o.1 C (11a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Tipo: Aislada

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA INSTAR LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA TIENE QUIEN LO SUSCRIBE CON EL CARÁCTER DE ARRENDADOR.

De conformidad con lo dispuesto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de título y subtítulo: "LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)." y con diversos criterios aislados de la entonces Tercera Sala

del Máximo Tribunal del País, se concluye que quien suscribe un contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, tiene legitimación en la causa para instar cualquier acción derivada de dicho acto jurídico en contra del arrendatario, como lo es la rescisión de aquél, porque su pretensión se basa y deriva exclusivamente de dicho contrato.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA CUARTA REGIÓN.

Amparo directo 584/2020 (cuaderno auxiliar 182/2021) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Víctor Manuel Toraya Sosa. 6 de mayo de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Vega Ramírez. Secretaria: Lucero Edith Fernández Beltrani.

Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.) citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 1 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 49, Tomo I, diciembre de 2017, página 293, con número de registro digital: 2015696.

Esta tesis se publicó el viernes 25 de junio de 2021 a las 10:31 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

*Registro digital: 196956
Instancia: Segunda Sala
Novena Época
Materias(s): Común
Tesis: 2a./J. 75/97
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 351
Tipo: Jurisprudencia*

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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 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 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 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.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

PODER JUDICIAL

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. *Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.*

Registro digital: 217329

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Febrero de 1993, página 275

Tipo: Aislada

LEGITIMACION EN LA CAUSA Y LEGITIMACION EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.

La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad

procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 114/91. María Eneida Arguijo, como albacea de la sucesión a bienes de Benjamín Arguijo Avalos. 12 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Gildardo García Barrón.

III.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Acto continuo se analizan las defensas y excepciones defensas y excepciones pendientes, que hizo valer el demandado [REDACTED] en su carácter de arrendatario, consistentes en: **“la falta de acción y de derecho”**, la cual ha quedado analizada en el considerando previo.

La de **oscuridad de la demanda**. Por cuanto a la excepción relativa a la **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, se advierte que para la procedencia de la excepción de oscuridad, se hace necesario que ésta se redacte de tal manera, que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales; opera entre otros, en aquellos casos, que por no exponerse con la suficiente claridad los hechos en que se apoya la pretensión de la parte, el juzgador no tiene la posibilidad de establecer cuáles son los elementos probatorios pertinentes a su comprobación, y la contraparte, por la misma razón, no puede controvertir los referidos hechos, ni ofrecer pruebas al respecto; sin embargo, de los textos de los escritos de contestación se advierte que en la demanda se apreció con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió, negando le asistiera el derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó; además de que tuvo oportunidad de preparar su contestación y defensa, así como de ofrecer las pruebas que versarían precisamente sobre los hechos controvertidos, e inclusive



PODER JUDICIAL

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

reconvenir por lo que resulta claro que entendieron el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra; máxime que de los escritos de demanda se advierte que se establecieron la calidad de las partes, el juicio y vía de que se trata, las pretensiones, los hechos y los fundamentos de derecho en que sustentó su petición la parte actora; por los cuales, la parte demandada realizó su contestación y se refirió a todos y cada uno de los puntos señalados, de lo que se colige que no existe tal obscuridad, pues en ningún momento la parte demandada quedó en estado de indefensión ya que si bien refiere que no se precisaron circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ha dejado de pagar, sin embargo dichas alegaciones carecen de sustento legal, toda vez que el pago o cumplimiento es una carga que corresponde acreditar en juicio al hoy demandado, por lo que no es factible imponer la obligación a la actora de acreditar el incumplimiento de su contraria al resultar un hecho negativo lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos; es decir, el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. Sirve de apoyo legal a lo anterior la siguiente tesis con número de Registro: 203014 Materia(s): Común, de la Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI.2º.28 K, Página: 982, que a la letra dice: **“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*”, por cuanto a las entrega de recibos de arrendamiento no es materia del litigio de la acción principal y sus manifestaciones por cuanto a que no se expone a quien se le ha requerido, por escrito y de manera formal dichos pagos, no se deduce del contrato de arrendamiento dicho requisito formal previo para accionar al órgano jurisdiccional, por cuanto a la precisión de las rentas

pendientes por pagar la parte actora plasmó una planilla de los pagos realizados y adeudos especificando mes y fecha de pago y de los cuales no existió pago o fueron parciales, contenida dentro de la demanda principal y de la cual se corrió traslado a la parte demandada sin que haya sido objetada por la parte demandada; en consecuencia, las alegaciones vertidas por la parte demandada resultan infundadas; consecuentemente **resulta infundada la excepción** consistente en la **obscuridad de la demanda interpuesta**. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por la Cuarta Sala del Tercer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito, publicado en la página 30, Tomo LXXIV, Quinta Parte, Sexta Época, del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“OBSCURIDAD DE LA DEMANDA, EXCEPCIÓN DE. No basta excepcionarse atribuyendo obscuridad a la demanda, sino que es preciso señalar cuáles son sus aspectos en qué falta claridad y las omisiones en que el actor haya incurrido, que colocan en estado de indefensión al demandado.”

Por cuanto a la **defensa de nulidad de la cláusula penal**, por ser excesiva al importe de la suerte principal.

Al respecto, la pena convencional constituye una indemnización en favor del arrendador, ya que dicha cláusula penal tiene la naturaleza de ser una cuantificación anticipada convenida por las partes por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de una obligación. Entonces, la usura no puede tener lugar en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal pues dichas penalidades pactadas en los contratos de arrendamiento, no derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente el arrendador.

Sin embargo, el demandado hace consistente dicha excepción en términos de lo dispuesto por el artículo **1696** del



PODER JUDICIAL

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

ordenamiento sustantivo civil que dispone:

“...ARTICULO 1696.- LIMITES DE LA CLAUSULA PENAL. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal..”.

ARTICULO 1694.- EFECTOS DE LA NULIDAD DE LA CLAUSULA PENAL. La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél.

Sin embargo, cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, será válida la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

Lo mismo sucederá cuando se estipule con otro, a favor de un tercero, y la persona con quien se estipule se sujete a una pena para el caso de no cumplir lo prometido.

Por lo tanto, tenemos que la pena convencional tiene por objeto indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios producidos por la falta de cumplimiento de la obligación contraída y que, por tanto, el precepto indicado al fijar como límite máximo el valor de la obligación principal, lo que permite considerar que la cláusula penal contenida en el contrato arrendamiento base de la presente acción se pactó por dicho concepto el pago de la cantidad \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) como se desprende de la CLÁUSULA DECIMA CUARTA del contrato base de la presente acción y de dicho contrato se desprende que la obligación rentística asciende a la cantidad de \$28,000.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) por lo que la cantidad contenida en el contrato base de la acción, es notoriamente mayor a la cantidad reclamada.

En ese sentido, **se declara la nulidad de la cláusula penal convenida en el contrato de arrendamiento, específicamente en la cláusula décima cuarta por ser excesiva al monto de la obligación principal y de conformidad con lo previsto por el artículo 1696 del ordenamiento sustantivo civil, ya que esta se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que**

convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento y el objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación, por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, consecuentemente resulta **fundada** la excepción sujeta a estudio.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio que dice:

Octava Epoca Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Tomo: 68, Agosto de 1993 Tesis: I.3o.C. J/32 Página:
41

ARRENDAMIENTO. PENA CONVENCIONAL POR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE TRACTO SUCESIVO. El artículo 1843 del Código Civil, se refiere a que **la cláusula penal en un contrato no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, pero no que no puede aplicarse varias veces una cláusula penal con motivo de diversos incumplimientos**; por lo que si se parte de la idea de que la suerte principal en un contrato de arrendamiento lo constituye el monto de la renta estipulada en el mismo, no hay duda de que si se observa que la pena convencional estipulada en un acuerdo de voluntades de ese tipo, es igual al cien por ciento del precio del alquiler, no puede considerarse que sea ilegal tal estipulación, porque resulta ajustada al precepto legal precisado; luego entonces, si con apoyo en una cláusula penal que es legal y con motivo de que el inquilino no cubrió en varias ocasiones el precio del arrendamiento en la forma en que se obligó, se le condena en la sentencia definitiva respectiva, a pagar la pena convencional de referencia por cada incumplimiento en que incurrió, resultando que la condena total por dicho concepto es superior a lo que se le condenó por concepto de suerte principal, o sea, por pago de rentas, de ninguna manera puede estimarse que ello sea ilegal, pues en todo caso ha quedado asentado, **que lo que prohíbe el precepto legal mencionado es que la cláusula penal exceda en valor y en cuantía a la obligación principal**, lo que de ninguna forma se da en el supuesto antes cuestionado, además de que la diferencia en las condenas pudo obedecer al hecho de que sólo se habían cubierto en forma parcial las pensiones rentísticas que correspondían.



PODER JUDICIAL

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5313/91. Ricardo Iturbe Ramos. 31 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Amparo directo 2909/92. La Nacional, Compañía de Seguros, S.A. 4 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Amparo directo 3105/92. Héctor Domínguez Gutiérrez. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

Amparo directo 5849/92. Arrendadora Marsella, S.A. de C.V. 12 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Amparo directo 3053/93. Sergio Herrera Zubeldía. 10 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

La defensa y excepción de espera por la vigencia del contrato, al respecto debe decirse que propiamente no es resulta ser una defensa toda vez que de acuerdo a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento la vigencia del contrato es de cinco años de duración; es decir, del uno de enero de dos mil dieciocho al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós y en caso de rescisión o terminación anticipada el arrendatario se obliga a pagar como penalización lo correspondiente a dos meses de renta. Cuestión que es debatida en el presente asunto, sin que este en discusión la vigencia del mismo ya que del propio lapso contemplado se advierte que no ha vencido; es decir, la actora se encuentra facultada en solicitar la rescisión y/o terminación del contrato celebrado por las partes al cual se obligaron a dar cumplimiento y reconocieron las obligaciones, pues así lo convinieron en el referido convenio.

Respecto de la Defensa y excepción de pago de pensiones rentísticas al corriente y la Defensa y excepción de modificación de los acuerdos de conformidad con el escrito de reconvencción. Al respecto el demandado ofreció las documentales privadas consistente en transferencias visibles a fojas 56 a 66, sin que las mismas puedan adquirir eficacia probatoria alguna, toda vez que los datos consignados en el mismo no versan sobre las partes contendientes porque no tienen alcance probatorio alguno, mas aun que la parte demandada refiere que dichas transferencias fueron realizadas a la titular del inmueble, sin que exista prueba alguna que las relacione con la Litis planteada pues si bien, dichas transferencias corresponde a a favor la persona moral [REDACTED] S. de RL de CV., la persona moral [REDACTED] S. de RL de CV., la persona moral [REDACTED] S. de RL de CV., [REDACTED] S. de RL de CV. y [REDACTED] S. de RL de CV. también lo es que ofreció la testimonial a cargo de dichas personas morales por conducto de sus representantes legales respectivamente; sin embargo durante la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS** de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, el apoderado legal de la parte demandada se desistió de la testimonial a cargo de las personas morales A) [REDACTED] S. de RL de CV. por conducto de su apoderado o representante legal B) [REDACTED] S. de RL de CV. por conducto de su apoderado legal. C) [REDACTED] S. de RL de CV. por conducto de su apoderado o representante legal D) [REDACTED] S. de RL de CV. por conducto de su apoderado o representante legal. E) [REDACTED] S. de RL de CV. por conducto de su apoderado o representante legal; por lo cual las documentales consistentes en las transferencias que fueron anexas al escrito de contestación a la demanda al no encontrarse adinminculadas con diverso medio de prueba que las relacione con la Litis planteada carezcan de valor probatorio alguno.



PODER JUDICIAL

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

Sin que haya ofrecido mayores elementos probatorios que corroboren la procedencia de su excepción ya que de la **confesional** ofrecida a cargo de la parte actora, no le es benéfica a los intereses del demandado, por lo que no obstante que se haya desahogado en términos de las formalidades previstas por el artículo 414 y 416 del Código Procesal Civil, sin embargo de su contenido no se desprende el reconocimiento de la parte actora respecto a pago alguno que haya realizado la parte demandada, por lo que dicho medio probatorio resulta adverso a los intereses de la parte demandada.

Por cuanto a la **declaración de parte** a cargo de la parte actora, en las interrogantes que guardan relación con la Litis planteada se desprende que en las interrogantes contestó: "...cinco, porque omitió requerir de pago de las mensualidades rentísticas del inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a su arrendataria [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. No es verdad, como se encuentra en la demanda y como ya lo mencione los pagos se realizaron cuando se realizaron de manera incompleta siendo **que el último pago en el mes de octubre de dos mil diecinueve, por la cantidad de veinticinco mil novecientos veinte pesos.** Nueve. Por qué las mensualidades rentísticas del inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], las ha recibido en los últimos quince días de cada mes. No he recibido rentas del inmueble mencionado, siendo el último deposito el mes de octubre de dos mil diecinueve y no por la cantidad pactada en el contrato de primero de enero de dos mil dieciocho, sino por la cantidad de veinticinco mil novecientos veinte pesos. Diez, porque ha recibido el pago de la mensualidad rentística en los últimos quince de cada mes. No las he recibido. Once. Porque la mensualidad

rentística que ha recibido es por la cantidad de \$25, 920.00. no he recibido rentas desde octubre de dos mil diecinueve y desconozco el porqué de esa cantidad siendo lo cierto que la cantidad pactada entre las partes en el contrato de primero de enero de dos mil dieciocho fue de veintiocho mil pesos. Dieciséis. Que a voluntad de usted el pago correspondiente a noviembre de dos mil diecinueve se le realizó en efectivo. No es cierto". Medio probatorio que resulta adverso a los intereses del oferente de la prueba ya que del mismo no se desprende el reconocimiento del pago que alega, ni las modificaciones a las cláusulas pactadas por las partes en el contrato materia de la presente resolución, máxime que fue omiso en acreditar con medio de prueba idóneo el pago realizado al actor por ese concepto. Por lo tanto dichas excepciones resultan infundadas y carentes de sustento probatorio.

IV.- ACCION RECONVENCIONAL.- En este apartado se procede al análisis de la procedencia de la acción reconvencional ejercida por ██████████. por conducto de su apoderado legal, personalidad reconocida en términos de la escritura pública notarial número 4267 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dos, documental que obra en actuaciones y se valora en términos del artículo 491 del Código procesal Civil en vigor. Quien demandó como pretensiones las consistentes en:

a) la modificación de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciocho, en los términos de la presente contrademanda.

b) La modificación de la cláusula decima cuarta, respecto de la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por ser excesiva y afectada de nulidad de pleno derecho.

c) La incorporación de existencia de los pagarés otorgados en garantía dentro del contrato y la



PODER JUDICIAL

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

cancelación y entrega de los mismo.

Pretensiones que fueron sustentadas por los hechos descrito en su escrito de demanda reconvencional en donde relata esencialmente que el contrato materia de Litis fue modificado el tres de enero de dos mil dieciocho por las partes, respecto de la cláusula tercera y decima cuarta debido a la aclaración de la carga fiscal por cuanto al monto de la pensión de la renta mensual número y titular de cuenta al que habría de pagar la renta y la fecha de pago, además se disminuyó la penalidad por ser desproporcional e ilegal asimismo se aclaró el tratamiento de los pagarés en garantía.

Por su parte, la demandada reconvencional se opuso a todas y cada una de las pretensiones planteadas en la acción reconvencional y por cuanto a los hechos manifestó que los mismos eran falsos y los negó.

Ahora bien, de la narrativa de hechos realizada por el actor reconvencional fue omiso en narrar circunstancias de tiempo, modo y lugar de la modificación de las clausulas derivadas del contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciocho, es decir no asumió la carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de como sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda reconvencional, debido a que si bien menciona que la modificación ocurrió el tres de enero de dos mil dieciocho no señaló en qué lugar, horario, quienes se encontraban presentes ni demás circunstancias que permitan dilucidar el acuerdo de voluntades y por las cuales refiere se modificó el contrato de arrendamiento de manera que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la Litis. Por lo que las pruebas del demandante reconvencional no son el medio idóneo para

subsana las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, más aun que de la confesional y declaración de parte desahogada a cargo de la demandada reconvenional fueron adversas a sus intereses, ya que en ninguna de las posiciones e interrogantes formuladas reconoció los hechos de la demanda reconvenional consistente en la modificación de los acuerdos plasmados en el acuerdo de voluntades primigenio, resulta improcedente la reconvenional ejercitada por la parte actora reconvenional, consecuentemente se absuelve a la demandada reconvenional de cada una de las pretensiones deducidas en la acción reconvenional.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio.

Registro digital: 172229 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Junio de 2007, página 1051. Instancia: Tribunales Colegiados de Distrito,, tesis aislada, materia Civil.

DEMANDA CIVIL. LA O, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO EOMISIÓN DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPS FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ÉSTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS. Corresponde al enjuiciante la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que sustente la acción; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de como sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la Litis. Consecuentemente, de no cumplirse con ello, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 514/2002. María Melchora Valentina Buendía o Melchora Valentino Buendía. 24 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: Everardo Orbe de la O. Nota: La tesis II.2o.C.316 C, que aparece publicada en el Semanario



PODER JUDICIAL

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

Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1711, fue corregida en cuanto a su precedente como aquí se establece, en cumplimiento a la resolución dictada el 15 de noviembre de 2006 por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 98/2006-PS que fue declarada inexistente, la cual aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, junio de 2007, página 359.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 428/2009, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 23 de noviembre de 2009

V.- ANALISIS DE FONDO.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción principal planteada por la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien demandó de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria.

En este orden de ideas, en estudio de la cuestión de fondo del presente asunto es necesario invocar las siguientes disposiciones legales.

Señala el artículo **1875** del Código Civil en vigor lo siguiente:

“...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”.

Por su parte, el numeral **1902** del mismo ordenamiento legal establece:

“...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.”.

Asimismo, el artículo **1903** del citado ordenamiento legal señala:

“...La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.”.

En tanto que el ordinal **1904** refiere:

“...El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.”.

Por su parte, la fracción IV del artículo **1948** dispone:

“...El arrendamiento puede terminar IV.- Por rescisión...”

Asimismo, el artículo **1478** dispone:

“...El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.

Mientras que el artículo **1487** dispone:

“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la Ley”.

Por último, el numeral **1488** señala:

“El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.”.

También, es de precisarse que el artículo **384** del Código Procesal Civil, dispone que solo los hechos controvertidos o dudosos estén sujetos a prueba; por su parte el artículo **386** del ordenamiento legal en cita señala:

“...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...”.

Atento a los anteriores preceptos legales es de precisar que el arrendamiento es un contrato bilateral y sinalagmático,



PODER JUDICIAL

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

porque ambas partes asumen obligaciones y éstas tienen interdependencia recíproca, esto es, el arrendatario está obligado a pagar la renta y el arrendador a entregarle la posesión del inmueble y a abstenerse de usarlo o de concederlo a otra persona durante la vigencia del contrato, la renta será pagada en el tiempo y lugar convenido.

En ese contexto, la **parte actora** para efectos de acreditar el ejercicio de su acción, ofreció la documental consistente en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha **uno de enero de dos mil dieciocho** suscrito por [REDACTED] en su carácter de arrendador y [REDACTED] en su carácter de arrendatario y representante de la persona moral [REDACTED] y [REDACTED] así como la ratificación de dicho contrato ante el Notario Público número trece Licenciado [REDACTED] de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho.

Documental de la que se desprende las siguientes cláusulas que son materia del presente juicio:

PRIMERA. El arrendador otorga en arrendamiento al arrendatario el inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]. [...].

SEGUNDA. Este contrato se celebra por cinco años siendo forzosa para ambas partes dicha duración, salvo los casos en que el arrendatario incumpla con la obligación de realizar los pagos mensuales de la renta objeto del presente contrato la cual tendrá vigencia a partir del día **uno de enero de dos mil dieciocho y terminará el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós.**

En caso de rescisión o terminación anticipada el arrendatario se obliga a pagar como penalización lo correspondiente a dos meses de renta.

TERCERA. El arrendatario se obliga a pagar a la arrendadora **la cantidad de \$28, 000.00 (veintiocho mil pesos 00/100 m.n.)** a la firma del presente contrato, sin excepción alguna pago que será realizado mediante transferencia bancaria a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con el número de cuenta _____-.

DECIMA SEGUNDA. Queda entendido y aceptado expresamente por el arrendatario que el costo que corresponda erogar por suministro de los servicios públicos tales como energía eléctrica, teléfono y agua potable deberán cubrirlos en forma oportuna y puntual, de tal manera que no exista deudo alguno en el pago de dichos conceptos durante la vigencia del presente contrato.

Asimismo, y por lo que corresponda específicamente al suministro de agua potable energía eléctrica y teléfono el arrendatario se obliga expresamente a los siguientes.

A.- pagar puntualmente y puntualmente el importe de dichos recibos.

B.- Exhibir y entregar a la arrendadora copia de los recibos de pago de consumos de agua, luz y teléfono cuando esta pro escrito lo solicite.

Por último, en razón de la importancia y naturaleza especial que para las partes significa el cumplimiento de lo pactado en la presente clausula, expresamente convienen y aceptan que será causal especial de rescisión del presente contrato, la falta de pago puntual de dos o más recibos consecutivos, que por concepto de consumo de agua expedida la comisión estatal de servicios públicos de agua de Cuernavaca en relación al medidor instalado en el bien inmueble arrendado.

DECIMA TERCERA. Queda expresamente convenido por las partes que este contrato termina por cualquiera de las causales ya mencionadas en el presente contrato y mencionadas en los artículos 1948, 1949 y 1955 del Código



PODER JUDICIAL

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

Civil vigente en el estado de Morelos, en la inteligencia de que el arrendador podrá exigir la rescisión de este contrato y consecuentemente la desocupación y entrega del bien inmueble materia de la obligación por la falta de pago a su fecha de vencimiento del importe de dos mensualidades, conviniendo además que será causal expresa de rescisión de este contrato el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a cargo del arrendatario renunciando a lo expreso en el artículo 1950 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

DECIMA CUARTA. El arrendatario pagara una **pena convencional por la cantidad de \$300,000.00 que se computara a partir de la fecha en que incurra en el incumplimiento de este contrato, y perdurara hasta la desocupación. Queda expresamente entendido y aceptado por el arrendatario que deberá entregar al arrendador el inmueble materia de la obligación dentro de los diez das naturales siguientes a la fecha de vencimiento** del presente contrato, en la inteligencia de que de no hacer dicha desocupación y entrega del plazo señalado el arrendatario se obliga a pagar a la arrendadora, sin perjuicio de la renta que corresponda por el uso del inmueble, una suma equivalente al 100% del importe de la última renta exigible conforme al contrato por cada mes o fracción del mismo en que permanezca el arrendatario, o que permanezca en posesión del mismo en exceso del plazo a que se refiere esta cláusula sin que quede renovado el contrato del inmueble mencionado en el inciso D de la declaración I.

Las partes convienen que la parte convencional aquí especificada será aplicable también a los casos en que ocurra la rescisión del contrato por incumplimiento o desocupación judicial o extrajudicial del inmueble arrendado.

Documental privada y pública a las cuales se le

concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, y con las que se acredita la relación contractual existente entre la parte actora en su carácter de arrendador y la demandada en su carácter de arrendatario.

Prueba se encuentra adminiculada con la prueba confesional a cargo del demandado quien en audiencia de ley de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, reconoció en las posición tres que el contrato de arrendamiento se acordó el pago de trescientos mil pesos por concepto de pena convencional, en las posiciones cinco y seis que el servicio de agua potable del inmueble materia de este juicio tiene número de servicio [REDACTED] el cual se proporciona en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], en las posiciones nueve, diez y once que el servicio de energía eléctrica del inmueble materia de este juicio tiene número de servicio [REDACTED] y tiene número de medidor [REDACTED], que el servicio de energía eléctrica se proporciona en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], en la posición diecisiete, dieciocho y dieciocho que el contrato de arrendamiento se acordó la cláusula tercera que el importe de la renta sería por veintiocho mil pesos, pagadera dentro de los tres primeros días de cada mes y que en las cláusulas quinta y decima segunda pagaría los servicios de agua, luz y teléfono. Probanza a la que se le otorga valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 426, 427 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, ya que produce eficacia jurídica probatoria, también lo es que la misma se encuentra adminiculada con el diverso material probatorio ofrecido por la parte actora y con la cual se acredita su acción de rescisión, toda vez que el demandado reconoce las partes del contrato celebrado no



PODER JUDICIAL

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

obstante que del mismo no se advierta el reconocimiento del adeudo de las rentas que reclama la parte actora desde el mes de octubre de dos mil diecinueve, sin embargo de las pruebas ofrecidas por el demandado para acreditar la excepción de pago que ha sido materia de análisis que antecede, se desprende que no acreditó encontrarse al corriente de las rentas pactadas, sin que pase inadvertido que si bien aduce que el contrato fue pactado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho y no en representación de la persona moral [REDACTED] [REDACTED]. también es cierto que al ejercitar la acción reconvenzional derivado del propio contrato por lo cual reconoce el mismo.

Por cuanto a la declaración de parte a cargo de la parte demandada resulta infructuoso su transcripción toda vez que de la contestación al interrogatorio formulado por la parte actora, desconoce ser arrendatario y refiere que la arrendataria lo es [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Por lo que la misma carece de eficacia probatoria en el particular.

Lo anterior, aunado a los informes a cargo del **SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA** con el oficio DC.00891/2021, mediante el cual informó que en relación a la cuenta [REDACTED] presentó un adeudo del periodo del mes de enero de dos mil dieciocho al veintiuno de junio de dos mil veintiuno, por la cantidad de \$80,602.00 (OCHENTA MIL SEISCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.) y del informe rendido por el representante legal de CFE suministrador de servicios básicos, mediante el cual informó como pago pendiente el mes de agosto del dos mil veinte, por la cantidad de \$5,296.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.) informes que se valoran en términos de los artículos 397 y 428 del Código procesal Civil en relación

con el artículo 490 del mismo ordenamiento con lo que se acredita el incumplimiento a la **cláusula decima segunda** consistente en la obligación de la parte demandada de cubrir los conceptos de agua y luz eléctrica, resultando eficaces para la procedencia de acción deducida por la parte actora.

Por lo tanto, la parte demandada no acreditó el cumplimiento del pago de las rentas pactadas, amén de irrogar un detrimento en el patrimonio de la parte actora, por lo que, la obligación con relación a dicha relación contractual se hacía exigible desde ese momento.

En ese orden de ideas, al haber probado la parte actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación del demandado de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato, advirtiéndose que del propio contrato las partes pactaron la forma de pago en la **CLAUSULA TERCERA** y en el que el arrendatario se obligó a pagar a la arrendadora la cantidad de **\$28, 000.00 (veintiocho mil pesos 00/100 m.n.) mediante transferencia bancaria a nombre de** [REDACTED] [REDACTED] y en caso de no efectuarse en los primero tres días un interés del 5% mensual. Prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas, y toda vez que el demandado no acreditó su excepción de pago, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas vencidas y no cubiertas, incumbe al arrendatario y a su deudor solidario, demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no al actor, puesto que exigirle tal prueba al actor equivaldría a obligarlo a probar una negación. Ya que cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para



PODER JUDICIAL

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

que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, 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. Lo que en el particular no aconteció ya que el demandado no acreditó su excepción de pago.

En consecuencia, adminiculada la prueba documental privada consistente en el contrato base de la acción, y la confesional a cargo del demandado de mérito, valoradas en líneas anteriores, se **DECLARA PROCEDENTE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN, de fecha uno de enero de dos mil dieciocho**, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas en los términos pactados en el contrato base de la acción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Consecuentemente, **se condena al demandado a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento** en los términos y condiciones en que se entregó a la parte demandada el bien materia del arrendamiento, acorde a lo convenido en el contrato de que es materia de la presente acción.

Ssirve de sustento a lo anterior, las siguientes tesis, que a continuación se enuncian:

Época: Novena Época Registro: 200999 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo IV, Noviembre de 1996 Materia(s): Civil Tesis:
I.9o.C.44 C Página: 510

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE RENTAS. ARTICULO 2452, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEROGADO. Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, el artículo 2452 del Código Civil para el Distrito Federal, fue derogado. Sin embargo, no por ese motivo el arrendatario queda relevado de la obligación de cubrir el pago de las rentas en los plazos convenidos, al prevalecer la obligación en lo dispuesto por el artículo 2454 de la misma ley y su inobservancia da lugar a la rescisión del contrato. Así se desprende de lo establecido por el artículo 2489, fracción I, de la ley sustantiva invocada que disponía: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; ...". Este último precepto fue reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, en su fracción I, para quedar de la siguiente forma: "Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;...". El precepto es del tenor siguiente: "El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;". Como puede apreciarse de lo contemplado en los artículos 2489, fracción I, y 2425, fracción I, de la ley sustantiva en comento, el impago de la renta en la forma y tiempo convenidos da lugar a la rescisión del contrato locativo. Luego, es inexacto que la derogación del artículo 2452 del Código Civil para el Distrito Federal, impida decretar la rescisión del contrato locativo, en los casos en los que el inquilino no cubra oportunamente las rentas.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4079/96. Arq. Ing. S.A. de C.V. 22 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López.

Época: Novena Época Registro: 170969 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXVI, Noviembre de 2007 Materia(s): Civil Tesis:
IV.2o.C.71 C Página: 716

ARRENDAMIENTO. ES LEGAL DEMANDAR SU TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS, AL



PODER JUDICIAL

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

FUNDARSE EN UNA CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De la fracción IV del artículo 2377 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que la rescisión es una de las maneras de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, las diversas formas de terminar el contrato contenidas en las demás fracciones de ese precepto (convenio expreso, nulidad, confusión, cumplimiento del plazo del contrato, etcétera), no deben confundirse con las causales de rescisión de éste, toda vez que el artículo 2383 del ordenamiento legal en cita establece: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2346 y 2348; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2319; III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2374.". Lo que implica que sólo en esas tres hipótesis puede solicitarse la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión. Por tanto, es legal que el actor demande la terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, pues está solicitando que se declare la conclusión de dicho acuerdo de voluntades, fundándose en una causa de rescisión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

VI.- RENTAS ADEUDADAS. Asimismo, se condena al demandado al pago de las rentas de **enero, febrero y marzo de dos mil dieciocho, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve** por la cantidad de **veintiocho mil pesos** cada mes y de **abril de dos mil dieciocho a octubre de dos mil diecinueve** por las cantidades que adeuda al haber pagado parcialmente la renta pactada como lo reconoce la parte actora en la planilla exhibida. Mas las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble, rentas que deberán pagadas conforme a lo establecido en la **cláusula tercera** del contrato de arrendamiento materia de la presente Litis.

Lo anterior toda vez que la cantidad que reclama la parte actora como adeudo consistente en \$153,718.04 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECIOCHO 04/100 M.N.) no corresponde a la cantidades

restante de adeudo descontando los pagos consignados por la parte demandada y reconocidos en la planilla exhibida por la parte actora, por lo tanto los mismos podrían ser cuantificados en ejecución de sentencia.

Así también se condena al demandado al pago de las pensiones rentísticas que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ello en base a la **cláusula tercera**, mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia, a partir de enero de dos mil veinte y una vez cubiertas las rentas vencidas y no pagadas a la parte actora.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial I.110.C. J/18, Página: 1258, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, 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. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Época: Décima Época Registro: 2018052 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 59, Octubre de 2018, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: I.120.C.76 C (10a.) Página: 2290

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE RENTAS SE EXTINGUE A



PODER JUDICIAL

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

PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE REALIZA LA DILIGENCIA ACTUARIAL POR LA QUE DEBE TENERSE POR ENTREGADA LA POSESIÓN DEL BIEN AL ARRENDADOR, AUN SIN LA VOLUNTAD EXPRESA DEL ARRENDATARIO. El contrato de arrendamiento obliga al arrendador a dar la posesión de un bien a cambio de un precio cierto que el arrendatario se obliga a pagar por su renta, por lo que su obligación surge a partir de que recibe la posesión del inmueble y termina en el momento en el que la devuelve al arrendador. Esto es, la liberación del pago de rentas a cargo del arrendatario debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, pues mientras éste no reciba la posesión sigue impedido, incluso, para poder entrar a éste. En ese sentido, tampoco es correcto que el arrendatario siga obligado al pago de rentas si todavía no recibe la posesión del inmueble y, por tanto, no puede hacer uso de éste. Para ese efecto, la diligencia actuarial que asienta que "el arrendador recibe el inmueble a su entera satisfacción, dado que el arrendatario –por abandono– tácitamente dejó la posesión a quien se la transmitió y debe tenerse por entregada en esta actuación, aun sin la voluntad expresa del arrendatario", debe considerarse para que, a partir de esa fecha, el arrendador tenga el uso, goce y disfrute del inmueble, aunque no haya obtenido la posesión por parte del arrendatario, sino por un mandato judicial, derivado de una petición de aseguramiento del bien por parte del arrendador. Por tanto, la fecha de un nuevo contrato de arrendamiento no puede servir como parámetro para determinar el periodo de pago por concepto de rentas, sino a partir del día en que se realiza la diligencia actuarial con la que debe tenerse por entregada la posesión del bien al arrendador, aun sin la voluntad expresa del arrendatario. Ello es así, aunque se hubiera comprobado que el arrendatario incumplió con un contrato con vigencia determinada, pues esto no basta para considerar que el arrendatario está obligado a pagar una renta sin tener la posesión, aunque el incumplimiento dé lugar a otras consecuencias jurídicas.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

VII.- PAGO DE SERVICIOS. Por cuanto a la prestación que reclama la parte actora consistente en el pago de servicios, de energía eléctrica, agua potable, tomando en consideración que de la **cláusula decima segunda** del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, se advierte que el arrendatario se obligó al pago de dichos conceptos; por lo que es procedente condenar al demandado

al pago de los conceptos mencionados, respecto al inmueble arrendado, por cuanto al servicio de agua por la cantidad de \$80,602.00 (OCHENTA MIL SEISCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.) adeudo del mes de enero de dos mil dieciocho al veintiuno de junio de dos mil veintiuno y de energía eléctrica que consigna los periodos adeudados por la cantidad de \$5,296.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.), así como los gastos que se sigan erogando hasta la desocupación y entrega del inmueble, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

VIII.- PENA CONVENCIONAL. Por cuanto a la pretensión de la parte actora consistente en:

d) El pago de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de pena convencional pactada en la cláusula decima cuarta del contrato referido en la pretensión a.

No ha lugar a realizar condena alguna a la parte demandada al haber acreditado la defensa y excepción consistente en la nulidad de la pena convencional analizada en el apartado correspondiente; consecuentemente se absuelve a la parte demandada de la misma.

IX.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que den cumplimiento voluntario al considerando V, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

X.- GASTOS Y COSTAS. Ahora bien, el artículo 156 del Código Procesal Civil dispone que los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para



PODER JUDICIAL

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

preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa y las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentencia.

Por lo tanto, y toda vez que la parte actora probó parcialmente su acción y la parte demandada acreditó su defensa y excepción de nulidad de pena convencional, no ha lugar a imponer condena alguna a las partes de conformidad con el artículo 158 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, que precisa que cuando uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 17 Fracción IV, 99, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora reconventional no probó su acción que dedujo contra la parte demandada reconconvencionista; a quien se le absuelve de todas y cada una de las pretensiones deducidas en su contra.

TERCERO. La parte actora



██████████, probó parcialmente la acción que ejercitó contra ██████████. en su carácter de arrendataria, quien acreditó parcialmente sus defensas y excepciones.

CUARTO. Se **DECLARA PROCEDENTE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN, de fecha uno de enero de dos mil dieciocho**, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas y pago de suministro de agua y luz eléctrica en los términos pactados en el contrato base de la acción.

QUINTO.- Consecuentemente, **se condena al demandado a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento** en los términos y condiciones en que se entregó a la parte demandada el bien materia del arrendamiento, acorde a lo convenido en el contrato de que es materia de la presente acción.

SEXTO.- Se condena al demandado al pago de las rentas de **enero, febrero y marzo de dos mil dieciocho, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve por la cantidad de veintiocho mil pesos cada mes y de abril de dos mil dieciocho a octubre de dos mil diecinueve por las cantidades cantidad que adeuda al haber pagado parcialmente la renta pactada como lo reconoce la parte actora en la planilla exhibida.** Mas las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble, rentas que deberán pagadas conforme a lo establecido en la *cláusula tercera* del contrato de arrendamiento materia de la presente Litis.

SEPTIMO.- Se condena a la parte demandada al pago del servicio de agua por la cantidad de \$80,602.00 (OCHENTA MIL SEISCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.)



PODER JUDICIAL

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

adeudo del mes de enero de dos mil dieciocho al veintiuno de junio de dos mil veintiuno y de energía eléctrica que consigna los periodos adeudados por la cantidad de \$5,296.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.), así como los gastos que se sigan erogando hasta la desocupación y entrega del inmueble, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

OCTAVO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada a la pretensión d) consistente en el pago de la cantidad **\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** por la pena convencional pactada en la **cláusula decima cuarta** del contrato base de la presente acción, atendiendo a las consideraciones vertidas en el considerando **III** y **VIII** de la presente resolución, consecuentemente, se absuelve a la parte demandada de la misma.

NOVENO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que den cumplimiento voluntario al considerando V, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

DECIMO.- No ha lugar a imponer condena alguna a las partes por concepto de Gastos y Costas, generados con motivo de la tramitación del presente juicio, por las consideraciones vertidas en el cuerpo de la resolución.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, **Licenciada en Derecho YOLOXOCHITL GARCIA PERALTA**, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **CLAUDIA MEDINA VOORDUIN**, con quien legalmente actúa y da fe.

