



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a 23 veintitrés de junio del año 2021 dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente **28/2020** relativo al **JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES** promovido por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], apoderados generales para pleitos y cobranzas de **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** en contra de la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, radicado en la Tercera Secretaría; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, el 13 trece de enero del año 2020 dos mil veinte, comparecieron [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], apoderados generales para pleitos y cobranzas de **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** demandando de la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente las siguientes pretensiones:

"A).- La Rescisión del Contrato de Arrendamiento que ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.; en su carácter de arrendadora, celebró con VÍCTIMA DE LA MODA, S.A DE C.V., en su

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

carácter de arrendataria, y [REDACTED] en su carácter de fiador, de fecha 1° de diciembre de 2015 respecto del [REDACTED], **CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA,** [REDACTED], **MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS**, lo anterior, como consecuencia a la falta de pago de las pensiones rentísticas, de la falta de pago de las cuotas de mantenimiento y de publicidad institucional, y de la falta de entrega de la póliza de seguro, que se obligaron a pagar y que se precisan en el capítulo de hechos de la presente demanda.

B).- El pago de la cantidad de \$1'190,402.64 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 64/100 M.N.) por concepto de rentas adeudadas, más la cantidad de **\$190,464.42 (CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, que tanto la arrendataria como su fiador se han negado a pagar a nuestra representada a partir del 1° de marzo al 31 de octubre de 2019, considerando que el valor de cada renta mensual es la cantidad de **\$148,800.33 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS 33/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, más la que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas tercera, y demás relativas del contrato basal, **debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1° de enero de 2019.**

C).- El pago de la cantidad de \$214,272.40 (DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.) más la cantidad de **\$34,283.58 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.)** de Impuesto al Valor Agregado, por concepto de falta de pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad institucional, considerando el valor mensual de ambas cuotas en la cantidad de **\$26,784.05 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (sic) 05/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, que tanto la arrendataria como sus fiadores se han negado a pagar a nuestra representada a partir 1° de marzo al 31 de octubre de 2019, más las que se han continuado devengando y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas tercera, demás relativas del contrato basal, **debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1° de enero del 2019.**

D).- El pago de los intereses moratorios convencionales, a razón de la tasa THIE (Tasa Interbancaria de Equilibrio) más de 20 puntos anual, sobre las cantidades señaladas en los dos incisos que anteceden, más lo que se siga generando hasta el pago de dichas cantidades, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato basal, previa liquidación que se regulará en ejecución de sentencia.

E).- El pago de la cantidad de \$446,400.99 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 99/100 M.N.) por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, del contrato basal, a razón de 3 meses de renta que se encontrasen vigentes al momento de la infracción, que tanto la arrendataria como sus fiadores adeudan a nuestra representada como consecuencia del incumplimiento a diversas obligaciones a su cargo, derivadas del contrato base de la acción, en los términos que se indican en el capítulo de hechos respectivo.

F).- El pago de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado, misma que se cuantificara en ejecución de sentencia y de acuerdo a lo estipulado de la cláusula décimo primera del contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

G).- Una vez probado el incumplimiento por parte del arrendatario y su fiador, la declaración judicial de rescisión del contrato base de la acción de conformidad con lo dispuesto por el



PODER JUDICIAL

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

artículo 1955, fracción I Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, por haberse actualizado el supuesto previsto en la cláusula décimo sexta, incisos a) y e), así como lo pactado en la cláusula décimo octava, en relación con lo pactado en la cláusula décimo sexta, inciso e); con la consecuente desocupación y entrega material del inmueble arrendado.

H).- El pago de los gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio."

Expuso como hechos, los que vertieron en su escrito inicial de demanda, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, acompañó a su escrito de demanda los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes común folio 55 y citó las disposiciones legales que consideró aplicables al presente juicio.

2.- Por auto de fecha 17 diecisiete de enero de 2020 dos mil veinte, se previno al demandante, por lo que subsanada que fue la demanda, con fecha 28 veintiocho de enero de 2020 dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, con su escrito inicial de demanda con número de **folio 55**, registrada en este Juzgado bajo el número **20** por lo cual se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados, para que dentro del plazo de **CINCO (5) DÍAS** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, apercibiéndoles que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.- Por otra parte, advertido que el domicilio de la parte demandada se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Competente en la Ciudad de México, a efecto de que en auxilio de las labores del juzgado se

sirviera dar cumplimiento a lo ordenado, facultándose al Juez Exhortado con plenitud de Jurisdicción, a efecto de que acuerde todo tipo de promociones, gire oficios, autorice días y horas inhábiles, así como medidas de apremio que considere necesarias, todo ello tendiente a lograr la debida diligenciación de lo encomendado. Con fecha 27 veintisiete de febrero de 2020 dos mil veinte se emplazó, requirió de pago y embargó a la parte demandada VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V., por conducto [REDACTED], quien dijo ser el gerente de la tienda.

3.- Por auto de 02 dos de marzo de 2020 dos mil veinte, se tuvo por presentado al apoderado general para pleitos y cobranzas de ENCUENTRO AVERANDA S.A.P.I. DE C.V., atento a lo solicitado se ordenó girar el oficio de estilo a BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a efecto de que retenga el saldo que pudiera existir en la cuenta bancaria número 0154282361 a nombre de VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V., hasta por la cantidad de \$1'190,402.64 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 64/100 M.N.), por concepto de rentas más la cantidad de \$190,464.42 (CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 42/100 M.N.) por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, así también se giró oficio a la COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, a efecto de que ordenara a las instituciones bancarias referidas por el promovente en su escrito de cuenta registrado bajo el número 2087, retuvieran el saldo que pudiera existir en las cuentas bancarias que se localicen a nombre de VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V., hasta por el



PODER JUDICIAL

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


monto embargado \$1'190,402.64 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 64/100 M.N.), por concepto de rentas más la cantidad de \$190,464.42 (CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 42/100 M.N.) por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, ordenándose al efecto girar el exhorto respectivo toda vez que el domicilio de la COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado.

4.- Por auto de 18 dieciocho de septiembre de 2020 dos mil veinte se ordenó reservar el escrito 3794, signado por la parte demandada [REDACTED], en carácter de fiador, hasta en tanto obre agregado en autos el exhorto ordenado.

5.- Con fecha 06 seis de octubre de 2020 dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio 837 de fecha 05 cinco de octubre de 2020 dos mil veinte, signado por BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, visto su contenido se ordenó la vista correspondiente a la parte actora, por el plazo de tres (3) días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

6.- En 25 veinticinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno, se ordenó agregar a los autos el exhorto debidamente diligenciado, devuelto por el Juzgado Quincuagésimo Segundo del Tribunal Superior de Justicia de la ciudad de México, procediéndose a dar cuenta nuevamente con el escrito 3794, signado por la parte demandada [REDACTED], en carácter de fiador, relativo a la contestación de demanda, por lo que previa certificación secretarial conducente, se tuvo en tiempo y forma a la parte

demandada dando debida contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones así como por opuestas sus defensas y excepciones, ordenándose dar vista a la contraria. Por otra parte, en la misma fecha 25 veinticinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno, atendiendo a la certificación secretarial, se tuvo por precluido el derecho a la parte demandada VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V., para dar contestación a la demanda entablada en su contra, al no haberlo hecho dentro del término al efecto concedido para ello, en consecuencia se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de 28 veintiocho de enero de 2020 dos mil veinte, por lo cual las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirán efectos por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

7.- Con fecha 19 diecinueve de abril de 2021 dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo a , en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V., desahogando la vita ordenada en 25 veinticinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno, por lo que una vez fijada la Litis, se apertura el juicio a prueba por un plazo de cinco (5) días, para que ofrezcan las pruebas que no hubieran exhibido desde la demanda y contestación.

8.- En auto de 29 veintinueve de abril de 2021 dos mil veintiuno se admitieron las pruebas a las partes contendientes, señalándose día y hora para el desahogo de la de la **AUDIENCIA DE LEY**, admitiéndosele a la parte actora: **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada persona Moral denominada VÍCTIMA 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

MODA, S.A. DE C.V. , por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, y [REDACTED], **DOCUMENTALES PRIVADAS**, contenidas bajo los ordinales tres (3) y cuatro (4), **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**; admitiéndosele en la misma fecha al demandado [REDACTED]: **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, **DOCUMENTAL PÚBLICA**, contenida bajo el numeral dos (2), **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

9.- Con fecha 14 catorce de junio del año 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la **AUDIENCIA DE LEY**, desahogándose la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada a cargo de la parte demandada persona Moral denominada VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V. , por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, ante su injustificada incomparecencia se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales y [REDACTED], ante su injustificada incomparecencia se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; advertido que el oferente de la **CONFESIONAL** a cargo del actor ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, no exhibió el pliego de posiciones al tenor del cual se desahogaría, ni se le apercibido pare el caso de no

hacerlo se señaló nueva fecha para la continuación de la audiencia de ley.

10.- En fecha 21 veintiuno de junio de 2021 dos mil veintiuno, se ordenó agregar a los autos el exhorto devuelto por el Juzgado Quincuagésimo Segundo del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, debidamente diligenciado.

11.- Con fecha 23 veintitrés de junio del año 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación del desahogo de la **AUDIENCIA DE LEY**, tocante a la **CONFESIONAL** a cargo del actor ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, ante la omisión de la oferente parte demandada de exhibir el pliego de posiciones al tenor del cual se desahogaría, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en la audiencia de ley del 14 catorce de junio del año 2021 dos mil veintiuno, declarándose desierta la probanza en mención; y no quedando prueba pendiente que desahogar, se pasó al periodo de alegatos, los que se tuvieron por desahogados en forma verbal por la parte actora, precluyéndole el derecho a la contraria al no haber ejercitado su derecho en el momento procesal oportuno, y por así permitirlo el estado de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente,

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el



PODER JUDICIAL

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

presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto en la cláusula VIGÉSIMA SÉPTIMA, del contrato base de la acción de fecha 01 uno de diciembre de 2015 dos mil quince, sobre el arrendamiento del bien inmueble ubicado en LOCAL [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL [REDACTED], MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, en esta Ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, así como por lo señalado por el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor, misma que señala:

"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;..."*

Y de conformidad en los establecido por los artículos 18 y 26 del Código Procesal Civil en vigor los cuales indican:

"Demanda ante órgano competente. 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 la Ley."

*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;..."*

Y de conformidad en los establecido por los artículos 18 y 26 del Código Procesal Civil en vigor los cuales indican:

"Demanda ante órgano competente. 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 la Ley."



PODER JUDICIAL

*de las condiciones mínimas exigidas en la Constitución Federal para resolver válidamente el fondo de ese asunto."*¹

II. Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105²** y **106³** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados".*

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, establece:

"Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario".

¹ Décima Época Reg. 2007611 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 11 Octubre 2014 Tomo III Materia Común Tesis XXVII.3o.45 K (10a.) Pág. 2897

² ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

³ ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:- I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; -III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento;-IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; -V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; -VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, -VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

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

En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece:

“ARTICULO 191.- *Legitimación y substitución procesal. Habrá 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:- I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; -II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; -III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; -IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercitarán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; -V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; -VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, -VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.”*

Siendo de explorado derecho, que con referencia al concepto de partes en el proceso, se distingue entre partes en sentido material y partes en sentido formal. Es actor (*quien ejercita acción procesal mediante la interposición de una demanda ante un órgano jurisdiccional o aquel a cuyo nombre se interpone. [Se puede ser actor en juicio principal o reconvenional contrademandante o reconveniente]* Puede ocurrir que en el juicio seguido entre 02 dos o más personas intervenga un tercero, ya sea como coadyuvante de una de ellas o como excluyente. Se habla entonces de actor en la tercería), en sentido material el sujeto de la pretensión hecha valer en la demanda o, es parte el que demanda a nombre propio (o en cuyo nombre se demanda) una actuación de ley (*El interés que es inherente al concepto de parte*) Actor en sentido formal es, en cambio, el que a nombre de otro formula una demanda ante el órgano



PODER JUDICIAL

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

jurisdiccional, a saber: *actor es el que pide del juez la satisfacción de una pretensión y es demandado aquel frente a quien se pide del juez la satisfacción de la pretensión*. En ese orden de ideas, ni el representante o mandatario, o abogado patrono (*de quien solicita consejo y patrocinio por merecer su confianza*), del actor, ni el del demandado son, por tanto, partes procesales.

En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde; la legitimación procesal activa se entiende como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie un juicio y ésta procede cuando el derecho que se cuestione se ejercita por quien tiene aptitud de hacerlo. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia

Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN

"AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”*

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como **legitimación procesal activa** (consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde) la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, y por cuanto a la **legitimación**



PODER JUDICIAL

pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo.

Así también, tenemos que la legitimación en el proceso, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro.

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento de fecha 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince, que celebraron por una parte como arrendador **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** con la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, documental que al no ser desvirtuada por la contraparte en su contenido y forma, se le otorga

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

valor probatorio conforme a los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, misma que acredita tanto la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por el compareciente por su propio derecho y en representación de las dos personas citadas.

También la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** comparece ejercitando un derecho que aducen tener por conducto de sus apoderados legales, lo anterior tomando en cuenta que el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y específicamente su artículo 180, prevé lo siguiente: “...*Tienen capacidad para comparecer en juicio: ... II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;...*”, es decir, se contempla que las personas morales pueden comparecer a juicio por medio de su representante legal, acreditándose lo anterior en términos de la documental pública consistente en la Escritura número [REDACTED], pasada ante la Fe del Notario Público Número ciento treinta y dos de la Ciudad de México, de fecha 13 trece de diciembre de año dos mil dieciocho, documental pública a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 437 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de que dicha documental fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones; por consiguiente se les concede eficacia probatoria en términos del artículo 490 y 491 del mismo Cuerpo de Leyes para acreditar el poder que le otorgó a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED], la persona moral denominada **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.**, generando la presunción que no se encuentra revocado, pues no existe presunción que diga lo contrario; justificándose así, la Representación con que se ostentan los accionantes en el juicio que nos ocupa.

Por cuanto hace a la parte demandada persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, por cuanto a la persona moral **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.**, en fecha 25 veinticinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo por precluido el derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra, al no haberlo hecho dentro del término al efecto concedido para ello, y por cuanto a [REDACTED], en carácter de fiador, comparece en la misma fecha por su propio derecho, por lo que al contemplarse que las personas físicas pueden comparecer a juicio por su propio derecho. Apoyan los razonamientos vertidos con antelación el siguiente criterio jurisprudencial del tenor siguiente:

“ARRENDAMIENTO, LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.- La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quién se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa de que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.⁴

“PODERES NOTARIALES. EL HECHO DE QUE SUS COPIAS CERTIFICADAS SEAN OBTENIDAS A PARTIR DE OTRAS DE LA MISMA ÍNDOLE Y NO DEL ORIGINAL, NO LES RESTA VALOR PROBATORIO (LEY

⁴ Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo XI-Mayo Pág. 350

DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL EL 26 DE DICIEMBRE DE 1983). La copia certificada de un poder notarial, obtenida a partir de otra de la misma índole, merece valor, salvo prueba en contrario, no obstante la referencia que hace el artículo 145 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, en el sentido de que cuando se trate del cotejo de un documento con su copia escrita, fotostática, fotográfica, heliográfica o de cualquier otra clase, se presentarán el original y copia al notario, quien hará constar que la copia es fiel reproducción del documento original. Así se considera, porque la interpretación armónica y sistemática de dicho precepto legal, en relación con los diversos 15 y 147 de la propia legislación, permite establecer que el término "original" no puede entenderse referido únicamente al que obra en el protocolo del notario ante quien se otorgó el poder, sino que comprende el testimonio o la copia certificada a partir de la cual se practicó el cotejo con el original. En ese sentido, la copia certificada de un poder notarial, obtenida de otra de la misma índole, no actualiza alguno de los supuestos de invalidez a que se refieren los artículos 151 y 153 del ordenamiento citado, ya que produce la certeza de que su contenido coincide plenamente con su original, a partir de la documentación autenticada por notario que es la fuente de su origen, mientras no se demuestre lo contrario.”⁵

Documento con los cuales la parte actora demuestra tener interés jurídico para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, **acreditándose con ello la legitimación activa de la parte actora, y de la cual se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada**, sin que esto signifique la procedencia de la acción, asimismo sin perjuicio del análisis y estudio sobre su procedencia la cual se analizará en los Considerandos siguientes. De igual forma, robustece el razonamiento anterior, lo ordenado por la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en la página 722, Tomo VIII, Agosto de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

“DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO. *La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales”.*

⁵ Novena Época Reg. 162035 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII Mayo 2011 Materia Civil Tesis IV.3o.T.53 K Pág. 1256



PODER JUDICIAL

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

“DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.

Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio.”⁶

III. Ahora bien, antes de entrar al fondo del presente asunto, la suscrita Juez considera necesario primeramente analizar el emplazamiento⁷, acto procedimental trascendente que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun cuando los ordenamientos procesales la califiquen de “obligación”) de contestarla dentro de un plazo (*el citado lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el término es el fin del plazo*) que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos. El

⁶ Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito Semanario Judicial de la Federación Octava Época Tomo XV enero 1995 Tesis XX. 303 K pág. 227 Tesis VI.2o.C.289 K Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 168 143 Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito XXIX enero 2009 pág. 2689

⁷ ...el emplazamiento del demandado al juicio natural constituye una formalidad esencial del procedimiento por ser necesario para una adecuada defensa, se sigue que la falta de verificación de tal emplazamiento o su práctica defectuosa se traduce en una violación manifiesta a la ley que produce indefensión, pues se estaría ante la infracción procesal de mayor magnitud y de carácter más grave dada su trascendencia en las demás formalidades del procedimiento al afectar la oportunidad de alegar y de ofrecer y desahogar pruebas... Vocabulario Judicial <http://www.ijf.cjf.gob.mx>. Coordinadores David CIENFUEGOS SALGADO Julio César VÁZQUEZ-MELLADO GARCÍA

emplazamiento⁸ debe ser notificado personalmente en el domicilio del demandado (artículo 129⁹, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad). Según el ordenamiento adjetivo civil (artículo 359 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad) los efectos del emplazamiento son: *I.- Determinar la pretensión legal del demandante notificándola al sujeto pasivo del litigio judicial; II.- Prevenir el juicio en favor del juzgado que lo hace; III.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó siendo éste competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal; IV.- Advertir al demandado de la carga para que conteste ante el juzgado que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; V.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; VI.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos; VII.- Dar lugar a que el contrato cuyo objeto sea la enajenación de los derechos o cosa litigiosa, se pueda rescindir, si se hubiere celebrado sin conocimiento y aprobación del Juez o de las partes litigiosas.* En el caso concreto, a la parte demandada persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.**, en carácter de arrendatario, se le emplazó con fecha 27 veintisiete de febrero de 2020 dos mil veinte, requirió de pago y embargó, por

⁸ Medio de Comunicación procesal...Acto procedimental que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun cuando los ordenamientos procesales la califiquen de "obligación") de contestarla dentro de un plazo, que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos, y por este motivo este acto trascendente recibe el nombre de "emplazamiento", ya que el citado lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el término es el fin del plazo...Diccionario Jurídico Mexicano SCJN...

⁹ Artículo 129.- Casos de notificación personal. Será notificado personalmente en el domicilio de los litigantes: I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio aunque sean diligencias preparatorias;



PODER JUDICIAL

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

conducto de [REDACTED], quien dijo ser el gerente de la tienda, lo anterior tomando en consideración, que el emplazamiento es de orden público y los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y en caso afirmativo si se observaron las leyes de la materia, pues la falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto imposibilita al demandado para contestar la demanda y oponer defensas y excepciones, cumpliéndose así con el objetivo principal del emplazamiento, que es, que la parte demandada tenga conocimiento de que se ha entablado una demanda en su contra y tenga la oportunidad de contestarla, oponer las excepciones y defensas a su alcance, y de esta manera no se le prive del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas ofrecidas por la parte actora y finalmente formular sus alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por lo que, se concluye que dicho emplazamiento se realizó de manera correcta. Teniéndole por auto de fecha 25 veinticinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno, por acusada la rebeldía al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, en consecuencia se ordenó notificar las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de la publicación del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia de la Entidad. Tomando en consideración, que el emplazamiento es de orden público y los jueces están

obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y en caso afirmativo si se observaron las leyes de la materia, pues la falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto imposibilita al demandado para contestar la demanda y oponer defensas y excepciones, cumpliéndose así con el objetivo principal del emplazamiento, que es, que la parte demandada tenga conocimiento de que se ha entablado una demanda en su contra y tenga la oportunidad de contestarla, oponer las excepciones y defensas a su alcance, y de esta manera no se le prive del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas ofrecidas por la parte actora y finalmente formular sus alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por lo que, se concluye que dichos emplazamientos se realizaron de manera correcta. Es aplicable la Tesis de Jurisprudencia integrante de la Novena Época, con Registro número 199529, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, enero de 1997, Tesis VI.2o. J/85, página 279, del siguiente rubro:

“EMPLAZAMIENTO, LEGALIDAD DEL. Para que el emplazamiento sea legal y no violatorio de garantías, de conformidad con el artículo 49 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, quien haga la notificación debe cerciorarse previamente, es decir, antes de llevar a cabo la diligencia, de que en la casa designada para hacerla se halla el domicilio de la persona que ha de ser notificada y además tiene la obligación, porque así lo señala la ley, de asentar en la razón correspondiente, los medios de que se valió para ese efecto.”



PODER JUDICIAL

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

IV. Una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones¹⁰ opuestas por la parte demandada [REDACTED], en carácter de fiador, frente a las pretensiones de la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.**, a efecto de procurarse una sentencia desestimatoria, y para no dejar inaudita a la parte Excepcionista, vistas las cuestiones concretas que la parte demandada plantea con el fin de oponerse al reconocimiento, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos e impeditivos de la relación jurídica invocada por la demandante.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas, se hace mención que la Juzgadora tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se

¹⁰ EXCEPCIONES...Actualmente podemos destacar dos significados de la "excepción". 1) En primer término, con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas cuestiona que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales). Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la acción, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la acción en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado-, no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor. 2) En segundo término, con la expresión "excepciones" se suelen designar las cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con el objeto de oponerse a la continuación del proceso, alegando que no se han satisfecho los presupuestos procesales (excepciones procesales), o con el fin de oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos o imperativos de la relación jurídica invocada por el demandante (excepciones sustanciales). En este sentido concreto, se suele hablar más de excepciones que de excepción.

cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; al respecto, el criterio jurisprudencial emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, publicado en la página 870, Tomo XII, Diciembre de 1993, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, refiere:

“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. *Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga”.*

Apoya lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

“CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA. EN QUE CONSISTE ESTE PRINCIPIO. *La congruencia significa conformidad en cuanto a extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente por las partes.”*¹¹

Aplicable a las anteriores consideraciones, el criterio jurisprudencial de la literalidad siguiente:

“SENTENCIA, LA OMISIÓN DE ESTUDIAR UNA EXCEPCIÓN OPUESTA EN LA. VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). *Si la demandada al momento de dar legal contestación a la reclamación contra ella formulada opuso diversas excepciones y el juez responsable al pronunciar la sentencia reclamada únicamente se ocupó de analizar los presupuestos de la acción ejercitada por el actor, omitiendo el estudio de aquéllas, es indudable que ese proceder omisivo resulta violatorio del principio de congruencia estatuido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Coahuila, el cual obliga al juzgador a dictar sus sentencias en concordancia con los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquéllos en que se sustenta la contestación a ésta y demás defensas deducidas oportunamente. Por tanto, si la autoridad responsable*

¹¹ Séptima Época Reg. 239479 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen 217-228 Cuarta Parte Materia Común Pág. 77



PODER JUDICIAL

vulneró tal principio, y con ello, las garantías de seguridad y debido proceso consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales, procede conceder la protección de la Justicia Federal para que se pronuncie una nueva resolución que se ocupe también de las excepciones opuestas."¹²

Resulta aplicable a los argumentos vertidos con antelación, la siguiente Tesis de Jurisprudencia, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el siguiente texto y rubro:

“AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA. *De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.*"¹³

Es decir, que las defensas y excepciones son un medio por el cual la parte demandada justifica la contestación que hace a la demanda entablada en su contra; y para no dejar inaudita al excepcionista, vistas las cuestiones concretas opuestas, por la parte demandada [REDACTED], en carácter de fiador, en su escrito de contestación de demanda de

¹² Octava Época Reg. 209160 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-1 Feb. 1995 Materia Común Tesis VIII.2o.38 K Pág. 265

¹³ Reg. 169143 Novena Época Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII agosto 2008 pág. 799 Tesis I.7o.A. J/41

fecha 17 diecisiete de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, consistentes en:

1.- *EXCEPCIÓN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, en términos del artículo 1906 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos...*

2.- *EXCEPCIÓN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, en términos del artículo 1906 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos...*

Cabe pasar a resolver respecto de la defensa de caso fortuito o fuerza mayor invocada por la parte demandada, situación que se encuentra regulada en el Código Civil para el Estado en su artículo 1906 que a la letra dice:

ARTICULO 1906.- PRIVACION DEL USO DEL BIEN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.- Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no es renunciabile.”

Hipótesis que el excepcionista refiere, no se encuentran actualizadas, dado que el demandado incidentista no optó por ninguna de las dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Así, de una interpretación teleológica de dicho precepto se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que dispone que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de



PODER JUDICIAL

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

dos (2) meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, dejando el legislador a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario. En esta guisa, resulta inconcuso¹⁴ que **aun acaecido el caso fortuito** el arrendatario **quiso continuar con la relación de arrendamiento**, sin que en la especie no obstante el cambio de condición, se encuentre acreditado que en tal supuesto el hoy demandado incidentista solicitó a la arrendadora **la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos**, en virtud de que el impedimento, duró más de dos (2) meses, permitiéndole al arrendatario reflexionar, sobre el motivo determinante de la voluntad, de modo que no mediare negligencia o falta de previsión ante el obstáculo insuperable. En ese orden de ideas, para que se configure el caso fortuito o fuerza mayor, no basta con que exista imposibilidad absoluta para ejercer un derecho o cumplir con una obligación, porque cuando el origen de la imposibilidad para cumplir es el dolo, la negligencia o imprudencia del deudor, la voluntad en obtener el resultado y la falta de diligencia, que caracteriza a la culpa, el obstáculo se neutraliza y el deudor continúa vinculado al cumplimiento de su obligación, esto es, sigue siendo responsable. En consecuencia, del contenido de las pruebas aportadas

¹⁴ Que es completamente firme y no admite duda ni contradicción

deriva que si bien con fecha 11 once de marzo de 2020 dos mil veinte, *la Organización Mundial de la Salud realizó la declaración de Pandemia por el Virus SARS.CoV2 (COVID-19), que trajo como consecuencia la emisión de actos de autoridad en nuestro país por parte del Ejecutivo Federal como lo fue la suspensión de todas las actividades no esenciales*¹⁵, como lo es la que se desempeña en el inmueble arrendado propiedad de la accionante. Sin pasar por desapercibido que en términos de ley se le concedió dos (2) meses para pedir la rescisión del contrato o la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, sin que optara por ninguna de ellas, ante la falta de diligencia imputable al deudor continuó vinculado al cumplimiento de su obligación, esto es, sigue siendo responsable del pago puntual de la

¹⁵ 23/mar/2020 DOF CONSEJO DE SALUBRIDAD GENERAL reconoce epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) 30/MAR/2020 al 30 /abr/2020 Acuerdo de acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) se ordenó la suspensión de las actividades no esenciales con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 (COVID-19) en la comunidad. 21/abr/202 se extendió la emergencia hasta el 30/may/2020. El 14/may/2020 acuerdo de estrategia de reapertura de actividades sociales, económicas y educativas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa así como el establecimiento de acciones extraordinarias. 29/may/2020 acuerdo en el que se establecen los lineamientos técnicos específicos para la reapertura de las actividades económicas. Periódico TIERRA Y LIBERTAD #5789 24/MAR/20; 5800 27/MAR/20; 5814 6 Y 24/ABR/20; 5816 28/ABR/20; 5835 12/JUN/20. PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS: ACUERDO 001/2020 17/MAR/2020- DIAS INHABILES 18/MAR/2020 AL 19/ABR/2020; 002/2020 PRORROGA DIAS INHABILES 20/ABR/2020 AL 05/MAY/2020; 003/2020 PRORROGA DIAS INHABILES 06 AL 31/MAY/2020; 004/2020 PRORROGA DIAS INHABILES 01 AL 30/JUN/2020 implementan semáforo ROJO: "MAXIMO DE ALERTA SANITARIA"; NARANJA "ALTO RIEGO"; AMARILLO: "RIESGO INTERMEDIO"; VERDE: "BAJO RIESGO"; 006/2020 AMPLIA SUSPENSION DE LABORES DIAS INHABILES 01 AL 12/JUL/2020; 007/2020 MEDIOS ELECTRONICOS; 008/2020 NUEVA NORMALIDAD; 010/2020 CÓDIGO QR; 011/2020 SEAE (SISTEMA ELECTRONICO DE AUTOCONSULTA DE EXPEDIENTES) 0012/20

Región	Actividad	Descripción de las actividades
Rojo	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Suspendidas
	Actividades económicas SOLO ESENCIALES	Solo las actividades laborales consideradas esenciales
Naranja	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Aforo reducido en las actividades del espacio público en lugares abiertos. En lugares cerrados suspendidas
Amarillo	Actividades económicas Generales	Actividades laborales consideradas esenciales y las actividades no esenciales con una operación reducida
	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Aforo permitido en las actividades del espacio público en lugares abiertos y en lugares cerrados con restricciones
Verde	Actividades económicas generales	Todas las actividades laborales
	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Sin restricciones

Séptimo. El veintisiete de mayo de dos mil veinte se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" el Acuerdo por el que se establece la implementación de una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas en el Estado de



PODER JUDICIAL

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

renta en los términos acordados bajo las cláusulas Tercera y Cuarta del contrato celebrado en fecha 01 uno de diciembre de 2015 dos mil quince, sobre el arrendamiento del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA, UBICADO EN LA AUTOPISTA MEXICO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, en esta Ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos. En atención a lo antes expuesto, se estima pertinente la transcripción de los criterios jurisprudenciales, del tenor literal siguiente:

“DOCTRINA. PUEDE ACUDIRSE A ELLA COMO ELEMENTO DE ANÁLISIS Y APOYO EN LA FORMULACIÓN DE SENTENCIAS, CON LA CONDICIÓN DE ATENDER, OBJETIVA Y RACIONALMENTE, A SUS ARGUMENTACIONES JURÍDICAS. En el sistema jurídico mexicano por regla general, no se reconoce formalmente que la doctrina pueda servir de sustento de una sentencia, pues el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece las reglas respectivas, en su último párrafo, sólo ofrece un criterio orientador, al señalar que "En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho."; mientras que en su párrafo tercero dispone que "En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aun por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.". Sin embargo, es práctica reiterada en la formulación de sentencias, acudir a la doctrina como elemento de análisis y apoyo, así como interpretar que la regla relativa a la materia penal de carácter restrictivo sólo debe circunscribirse a ella, permitiendo que en todas las demás, con variaciones propias de cada una, se atienda a la regla que el texto constitucional menciona con literalidad como propia de los juicios del orden civil. Ahora bien, tomando en cuenta lo anterior y que la función jurisdiccional, por naturaleza, exige un trabajo de lógica jurídica, que busca aplicar correctamente las normas, interpretarlas con sustento y, aun, desentrañar de los textos legales los principios generales del derecho para resolver las cuestiones controvertidas en el caso concreto que se somete a su conocimiento, considerando que todo sistema jurídico responde a la intención del legislador de que sea expresión de justicia, de acuerdo con la visión que de ese valor se tenga en el sitio y época en que se emitan los preceptos que lo vayan integrando, debe concluirse que cuando se acude a la doctrina mediante la referencia al pensamiento de un tratadista e, incluso, a través de la transcripción del texto en el que lo expresa, el juzgador, en lugar de hacerlo de manera dogmática, debe analizar, objetiva y racionalmente, las argumentaciones jurídicas correspondientes,

asumiendo personalmente las que le resulten convincentes y expresando, a su vez, las consideraciones que lo justifiquen.¹⁶

“ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR. De los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México se advierten las reglas que han de seguirse en el arrendamiento para el caso de que, por un caso fortuito o de fuerza mayor, se impida o se obstaculice el uso de la cosa arrendada; siendo que el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Así, de una interpretación teleológica de esos preceptos se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que disponen que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento. Adicionalmente, se advierte que el legislador concedió al arrendatario dos acciones en el artículo 2432 citado, (i) la de reducción de rentas; y, (ii) la de rescisión del contrato; acciones que son excluyentes entre sí y, por tanto, contradictorias; razón por la cual el legislador dejó a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga, pues aun acaecido el caso fortuito podrá darse el supuesto de que el arrendatario quiera continuar con la relación de arrendamiento o, por el contrario, lo faculta para pedir la rescisión del contrato; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario. En esta guisa, resulta inconcuso que con la redacción de los artículos invocados, el legislador ordinario pretendió equilibrar las situaciones jurídicas de los arrendadores y arrendatarios, previniendo que, para los casos en que la cosa arrendada fuera afectada por un hecho o caso fortuito, se estuviera en aptitud de rescindir el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes. En efecto, se estima que de la interpretación teleológica de los preceptos referidos se concluye que la rescisión a la que éstos se refieren es sin responsabilidad para ninguna de las partes, en tanto que dicha rescisión de la relación de arrendamiento obedece a un hecho o caso fortuito, mismo que, dada su naturaleza, ni el arrendador ni el arrendatario estaban en aptitud de prevenirlo o evitarlo. En tal orden de ideas, la rescisión a que se refieren los artículos 2431 y 2432 del Código Civil invocado, se traduce en un beneficio hacia ambas partes, ya que les permite, por un lado, rescindir una relación jurídica de arrendamiento por haberse dañado la cosa arrendada en virtud de un hecho o caso fortuito sin responsabilidad para ninguna de las partes; lo que le permite al arrendador tomar las medidas necesarias para la debida reparación de su bien y que éste se encuentre nuevamente en adecuadas condiciones de uso y, por otra parte, permite al arrendatario pedir la rescisión del contrato por un cambio de condición que lo hace reflexionar sobre el motivo determinante de la voluntad.^{17”}

Ahora bien, respecto de la excepción contenida bajo el ordinal 3 (tres), de la literalidad siguiente:

¹⁶ Novena Época Reg. 189723 Segunda Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIII Mayo 2001 Materia Común Tesis 2a. LXIII/2001 Pág. 448

¹⁷ Reg. 2020827 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: I.3o.C.371 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, Oct/2019, Tomo IV, pág. 3466 Aislada



PODER JUDICIAL

3.- EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA E INEFICACIA DE LOS INTERESES ORDINARIOS USURARIOS RECLAMADOS...

La misma es de declararse improcedente, en virtud de que la usura proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Ahora bien, aun cuando el componente de abuso patrimonial consistente en el pacto de una pena¹⁸ convencional que se estima excesiva, alude a una desproporción de tipo patrimonial, **la usura no se configura cuando dicha**

¹⁸ "PENA CONVENCIONAL. CUAL ES LA OBLIGACION PRINCIPAL EN LA. La interpretación auténtica, lógica y sistemática de las disposiciones legales rectoras de la cláusula penal, en relación con su objeto y naturaleza jurídica, conduce a determinar necesariamente que el concepto "obligación principal", utilizado en el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, se refiere a cada obligación concreta por cuyo posible incumplimiento se pacta la pena convencional, y en modo alguno a la obligación que se estime de mayor importancia, económica o de cualquier otra índole, entre todas las contraídas en un contrato. Las razones específicas que conducen a dicho criterio son las siguientes: 1. De lo dispuesto en el artículo 1840 del citado ordenamiento sustantivo, se advierte que la pena convencional es una prestación pactada para el caso de que cierta obligación no se cumpla, o no se cumpla de la manera convenida. Su objeto esencial, según lo explican magistralmente los autores del Código Civil para el Distrito Federal de 1870, en la parte expositiva, consiste en indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios que se le sigan con la falta de cumplimiento de la obligación, y por esto se fija como límite máximo el valor de la obligación principal, porque si pudiera exceder de éste, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor, para obstaculizar el cumplimiento o ser moroso al exigirlo, por lo menos, con el ánimo de obtener el importe de la pena, que implicaría no sólo una justa indemnización, sino también una considerable ganancia, o bien resultaría un pacto estéril, si no se cumple, o un gravamen realmente insoportable. En dicha parte expositiva se ve que invariablemente se identificó a la obligación principal con la obligación incumplida. Por otra parte, el objeto descrito de la cláusula penal ha continuado hasta nuestros días, sin variación en la legislación vigente, y esto lleva a la situación siguiente: si no se identificara a la obligación principal con la que por incumplimiento da lugar a la pena convencional, se desvirtuaría absolutamente la finalidad de ésta, porque admitiría la posibilidad de que una pena convencional excediera en valor o cuantía a la obligación cuyo incumplimiento la generó, contrariando así el fin perseguido con la institución. Verbigracia, si un arrendatario incumpliera con el deber adquirido de sustituir el calentador de agua por uno nuevo, cuyo precio no excediera de mil nuevos pesos, y por eso estuviera fijada una pena de tres mil nuevos pesos, siendo la prestación contractual de mayor importancia, el pago de la renta mensual de cuatro mil nuevos pesos, con el criterio que no se admite por este tribunal, sería válida esa estipulación y, consecuentemente, contravendría el objeto explicado, al proporcionar al acreedor, no sólo lo máximo que pudiera obtener con el cumplimiento de la obligación, sino una jugosa ganancia, ajena totalmente a los propósitos de la institución; en cambio, si como obligación principal se entiende la sustitución del calentador, lo convenido al respecto sería nulo, en lo que excediera al valor de este mueble más la mano de obra y materiales para su instalación, logrando así inobjetablemente que el arrendador fuera compensado por lo que perdió con el incumplimiento, sin propiciar una injusta ganancia. 2. Del contenido del artículo 1841 del Código Civil, se desprende el carácter accesorio de la pena convencional, y por tanto, que su existencia, validez y subsistencia siguen la suerte de la obligación con la que se le vincula. Por esto, el precepto dice que la nulidad del contrato importa "la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél", con la sola aclaración de que en este texto, la palabra contrato está usada como sinónimo de la obligación que sirve de base a la cláusula penal, siguiendo con esto una antigua costumbre de los legisladores y los autores. Este carácter accesorio acogido en la ley, permite explicar con claridad que en una disposición inmediata posterior se use el concepto "obligación principal", entendiéndose éste en oposición al de "obligación accesoria" dado a la pena, en seguimiento de una de las clasificaciones tradicionales de las obligaciones, que distingue entre principal y accesoria. 3. En todos los artículos relativos a la cláusula en comento, se regula únicamente la relación existente entre la obligación incumplida y la de pagar la prestación convencional por el incumplimiento, sin involucrar para nada alguna situación distinta. Por ejemplo, en el artículo 1840, donde se establece la posibilidad de pactar esa modalidad; en los artículos 1844 y 1845, referentes a la modificación de la pena por incumplimiento parcial de la obligación; o en el 1846, donde se dispone que no se puede exigir el cumplimiento de la obligación (incumplida) y el pago de la pena, sino una sola de estas prestaciones, por regla general. Esta constante haría ilógico que cuando a la palabra "obligación" se le agrega la voz "principal", se le diera un significado diferente al de la obligación incumplida, porque con ello se rompería la uniformidad, sin ninguna explicación ni necesidad, e inclusive se alteraría la armonía de las normas y el objeto de la institución regulada, como ya se vio." Reg. 209385 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Civil Tesis: I.4o.C. J/61 Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 85, Ene/1995, pág. 61 Jurisprudencia

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

pena deriva de las cláusulas convenidas en un contrato de arrendamiento, pues aquélla exige que ocurra un pacto de intereses excesivos derivado de un préstamo. Aplicable en lo conducente el criterio jurisprudencial de la literalidad siguiente:

“ARRENDAMIENTO. AL TENER LA CLÁUSULA PENAL Y LOS INTERESES MORATORIOS PACTADOS EN EL CONTRATO RELATIVO LA FINALIDAD COMPENSATORIA POR LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO O POR NO RECIBIR OPORTUNAMENTE EL PRECIO, DICHS ASPECTOS NO PUEDEN SER OBJETO DE ANÁLISIS SOBRE LA USURA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De acuerdo con lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 29/2006-PS (que resulta aplicable, por analogía, en el Estado de Jalisco, ya que los artículos del 1736 al 1747 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que interpretó, son de igual redacción jurídica a los diversos 1309 al 1320 del Código Civil del Estado de Jalisco), se concluye que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios –es decir, tiene una finalidad compensatoria–, por incumplimiento total o parcial de una obligación; por tanto, si en el contrato de arrendamiento base de la acción de desahucio, las partes pactaron una cláusula penal, así como el pago de intereses moratorios, entonces estos aspectos constituyen 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, como ocurre con el pacto de intereses moratorios, cuando se establecen con la misma naturaleza, en su contrato de arrendamiento; en consecuencia, si el Máximo Tribunal del País determinó que la usura se predica de los intereses excesivos derivados del préstamo, y que la pena convencional tiene la finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la no entrega de la finca arrendada al vencimiento del plazo, y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada; entonces, la usura no puede tener lugar en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal o al pago de intereses moratorios, al no provenir de un préstamo, 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. Ello, porque no puede soslayarse el carácter compensatorio (indemnizatorio) de la pena convencional, o de los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, por la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien dado en arrendamiento, o del precio que el arrendatario se obligó a pagar mensualmente (que genera los intereses moratorios correspondientes); lo que demuestra que esas sanciones no se fundan en el simple tráfico monetario, esto es, por la sola utilidad o ganancia del dinero. Por ende, si tanto la cláusula convencional, como los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, responden a una compensación resarcitoria, en cuanto a la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado, así como por no recibir oportunamente el precio por el servicio otorgado debido al arrendamiento del bien, es inconcuso que dichos aspectos no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de



PODER JUDICIAL

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

dinero), lo que impide por sí, la reducción del monto de los intereses pactados.¹⁹

“USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA PENA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]", estableció que la usura proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Ahora bien, aun cuando el componente de abuso patrimonial consistente en el pacto de una pena convencional que se estima excesiva, alude a una desproporción de tipo patrimonial, la usura no se configura cuando dicha pena deriva de las cláusulas convenidas en un contrato de arrendamiento, pues aquélla exige que ocurra un pacto de intereses excesivos derivado de un préstamo.²⁰

Por cuanto a las excepciones contenidas bajo los numerales:

4.- EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE LA CLAUSULA PENAL...

5.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA IMPOSIBILIDAD DE HACER EFECTIVA LA PENA...

6.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA DUPLICIDAD DE PENAS...

Cabe precisar que a tendiendo al contenido de las citadas excepciones, en la especie no son más que una negación del derecho que arroja la carga de la prueba a la parte actora; por ello, la misma será analizada al momento de resolver el fondo del presente asunto; en virtud de que la simple negación del derecho ejercitado que efectúa el hoy excepcionista, parte demandada en contra de la parte actora, tiene el efecto jurídico, de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la juez a examinar todos los elementos constitutivos de la

¹⁹ Reg. 2019213 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Civil Tesis: III.2o.C.98 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2912 Aislada

²⁰ Reg. 2018028 Primera Sala Décima Época Constitucional, Civil 1a. CXXXI/2018 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 58, Sep/2018, Tomo I, pág. 848 Aislada

acción, lo cual será motivo de estudio al momento de dictar la sentencia definitiva que corresponda.

En primer término cabe precisar que con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales).

*Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la **ACCIÓN**, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la **ACCIÓN** en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado- no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor.*

*El vocablo **ACCIÓN** referido a su carácter procesal. (acción procesal) puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos. La **ACCIÓN**²¹ en tal sentido significa tener una pretensión reconocida por el derecho.*

En consecuencia, deberá estarse al resultado de la presente. Sirve de apoyo legal la tesis jurisprudencial, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, en la página 62, del Tomo 54, Junio de 1992, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

“SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para*

²¹ El Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, establece en la exposición de motivos lo siguiente: “Con singular significado se establece la diferencia entre “acción” y “pretensión”, que por siglos fue motivo de ingrata confusión que imperaba y todavía lo hace, en la mayor parte de los Códigos adjetivos de nuestra nación. La acción es la posibilidad jurídica unitaria de provocar la actividad jurisdiccional, de carácter genérico, que está prevista como un derecho a la jurisdicción gratuita en el artículo 17 de nuestra Constitución Federal, mientras que las pretensiones (así en plural) constituyen uno de los elementos de la acción, son su contenido variable, son las aspiraciones jurídicas del atacante, del actor. A ellas, a las pretensiones es a las que cabe clasificar y denominar concretamente.- Como un aporte de actualidad y apego a las condiciones sociales contemporáneas, el Proyecto introduce normas sobre la pretensión de defensa de los intereses colectivos de grupos indeterminados, que rompen las ataduras de un concepto longevo de derecho unipersonal, y que hará posible la protección pluripersonal, que ahora presenta ejemplos múltiples, que no podían tutelarse de manera eficaz, bajo las concepciones antiguas.- Un avance científico procesal se opera en relación a la otra fuerza procesal, que por ser la acción un concepto unívoco, no puede ser compartida por ambos contendientes, como pretende la doctrina de la dualidad de la pertenencia de la acción procesal; sino que la excepción, resistencia, reacción u oposición (el nombre es lo que menos importa) es una posibilidad dinámica, unitaria también, pero ahora del demandado, de provocar asimismo y por su iniciativa la actividad jurisdiccional, reservando la denominación de “contrapretensiones” o “defensas”, al contenido variable de la excepción, ya que no es una oposición a la actividad del órgano juzgador, sino al reconocimiento del derecho material pretendido en la demanda.” -Asimismo consigna en el TÍTULO CUARTO. DE LA ACCIÓN Y DE LA EXCEPCIÓN; CAPÍTULO I. DE LA ACCIÓN. Determinando bajo los ordinales 217 y 218, al tenor literal siguiente: “ARTÍCULO 217.- Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2o. de este ordenamiento.” “ARTÍCULO 218.- Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución de este Código.”



PODER JUDICIAL

retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

Por lo que respecta a la presente, se efectuó un estudio pormenorizado del escrito de contestación de demanda, a efecto de resolver sobre alguna otra excepción o defensa procedente, aún y cuando la parte demandada no la hubiere expresamente enumerado en el capítulo correspondiente, y siempre y cuando la hubiera determinado con claridad y precisión señalando el hecho en que la hizo consistir, no se encontró, ninguna otra, además de las estudiadas con anterioridad. Ello tomando en consideración, la obligación del Juzgador de estudiar las excepciones opuestas no contenidas en el apartado específico, a fin de observar los principios de congruencia y exhaustividad que rigen toda resolución judicial, así el principio de congruencia supone que las sentencias se ajusten a la litis planteada, siendo que hay dos clases de congruencia: la interna y la externa, la primera consiste en que la sentencia no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí o con los puntos resolutive, mientras que la segunda exige que la sentencia haga ecuación con los términos de la litis, es decir, las resoluciones examinarán todos y cada uno de los puntos controvertidos, lo que significa que en toda sentencia debe observarse que se dicte atento a lo planteado por las partes, sin omitir nada, ni añadir cuestiones no hechas valer por los que controviertan. En materia civil dicho principio de congruencia en el ámbito externo se encuentra previsto en el artículo

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

255²², así como en el diverso 105²³ del Código Procesal Civil. Ahora bien, del análisis al artículo 360²⁴ del citado código, se advierte que basta que en el escrito de contestación de demanda se planteen las excepciones que se estimen convenientes, para efectos de valorarlas al dictar la sentencia definitiva, sin importar que se contengan en un apartado específico del libelo; considerando que el escrito de contestación a una demanda es un todo, por lo que ha de examinarse en su integridad, de manera que si de su lectura se desprende la existencia de alguna excepción planteada por la parte demandada, el juzgador debe analizarla, pues ésta indudablemente forma parte de la litis²⁵; y, por tanto,

²² ARTÍCULO 255.- Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.

²³ ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

²⁴ ARTÍCULO 360.- Contestación de la demanda. El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368. -Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas. -En la misma contestación el demandado puede hacer valer la reconvencción; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvencción o compensación. -Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada.

²⁵ **LITIGIO.** I. (Sustantivo que proviene de las voces latinas *lis*, *litis*, más concretamente equivale a *ligitum* y a *lite* en italiano, que significa disputa o alteración en juicio.) En el lenguaje clásico forense *orare litem* era exponer un asunto en controversia. -De la noción radical del litigio o *lite* derivan en el uso legislativo y profesional las locuciones *litis contestatio*, *litispendencia*, *litisconsorcio*, *litisexpensas*, *cuota litis*, *procurador ad litem*, *in limine litis*, *litis denunciatio*, *litis abierta*, *litis cerrada*, *litis finita*, *litigiosidad*, *litigante*, etcétera "Litis contestación, dice Escriche, es la respuesta que da el reo demandado a la demanda judicial del actor. Litiscontestación es el principio del juicio"... XI. Mencionaremos finalmente el antiguo proverbio véneto que Piero Calamandrei recuerda en sus Instituciones de derecho procesal civil, por cuanto a las condiciones que deben reunirse para triunfar en un litigio y que son: "Tener razón, saberla exponer, encontrar quien la entienda y la quiera dar y por último, un deudor que pueda pagar"... Ignacio Medina Lima. **LITIS** Proviene del latín "Lis". Se refiere a pleito o contienda, diferencia, disputa de litigio judicial, donde se litiga sobre una cosa. Es decir, es un vocablo latino que en idioma español se traduce como litigio, significando disputa o controversia judicial; diferencia de intereses entre dos partes, llamados litigantes, sometida a la contienda a decisión de un juez. Conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y la resistencia del otro. Lo que se produce cuando se entabla la demanda, se traslada la misma al demandado y éste la contesta, fijándose a partir de ese momento procesal los términos del reclamo, las excepciones y defensas opuestas, sobre lo que producirán las pruebas si resultan pertinentes y respecto de lo que el juez deberá decidir. No obstante lo anterior, existe la utilización de la palabra *litis* en conjunto con otros vocablos que permiten identificar diversas instituciones que tienen relación con un litigio, es decir, cuando en un juicio no existe sentencia firme, el mismo puede servir como excepción en otro juicio a lo que se le denomina *litispendencia*, en tanto que como medida cautelar se utiliza la palabra *litis* para dejar constancia en el registro público de la propiedad de que un bien determinado es cuestionado en su derecho de dominio, y darle la publicidad para que tengan conocimiento de este hecho terceros que pretendan adquirirlo. Mientras que el *litisconsorcio* se actualiza cuando son varios los actores o demandados, como cuando se demandan varios condóminos... Francisco Rafael RODRÍGUEZ LARIOS. **LITIS CERRADA** Es la controversia judicial



PODER JUDICIAL

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

es ilícito concretarse a estudiar solamente las opuestas bajo el capítulo así denominado, ya que se violaría el principio de congruencia externa, lo que ocasionaría, a su vez, vulnerar los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica consagrados en los artículos **14** y **16** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por lo que deberá estarse al resultado que arroje la presente sentencia.

Desestimadas que han sido las demás excepciones opuestas por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], en carácter de fiador, ya que de los hechos narrados, este órgano jurisdiccional considera que la parte actora si tiene legitimación e interés jurídico en el presente, así como también la parte demandada, en esta tesitura, el que afirma está obligado a probar, estando obligado consecuentemente la parte demandada a probar sus excepciones, lo que en la especie no aconteciera.

Para ello, una vez efectuada la apertura del juicio a prueba, la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], en carácter de fiador, ofreció y le fueron con fecha 29 veintinueve de abril de 2021 dos mil veintiuno admitidas la **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora

que, por regla general, no puede ampliarse ni modificarse una vez que se ha contestado la demanda. (Eduardo Pallares) afirma que la litis cerrada es aquella que no puede ser modificada por las partes después de que la hayan fijado en los escritos de demanda, contestación, replica y dúplica (...) sólo puede ser modificada, cuando hay excepciones supervinientes, y en opinión del doctor Gabriel García Rojas y Omar Rafael Ruíz Charre, cuando el demandante encuentre documentos igualmente supervinientes y los haga valer como prueba. Si los documentos fundan una modificación de la litis a favor del actor, puede plantear una nueva cuestión litigiosa fundándose en ellos. En ese sentido, la mayoría de las legislaciones procesales establece en tratándose de recursos, que cuando una de las partes ha sufrido un menoscabo en su esfera jurídica a raíz de un acto jurisdiccional, se encuentra en aptitud de interponer el recurso correspondiente ante la propia autoridad emisora o el tribunal de alzada. En dicho recurso, opera la óptica de la litis cerrada, donde únicamente podrá y deberá realizar agravios tendientes a controvertir la resolución impugnada, sin que sea legalmente valido que introduzca aspectos novedosos pues la litis se centró a los reclamos inicialmente planteados y que fueron objeto de las excepciones hechas valer por la contraparte con lo que se entabló la contienda y con base en ello, fue que se emitió la resolución judicial; es decir, según la conceptualización del principio que aquí se atiende, la parte que impugne sólo estará facultada legalmente para verter argumentos en contra de los aspectos que fueron resueltos por la autoridad jurisdiccional o bien respecto de aquéllos que no obstante hizo valer en su escrito inicial de demanda no se haya pronunciado ésta, empero, no es legalmente valido que exprese aspectos novedosos a su defensa jurídica por medio del recurso... Francisco Rafael RODRÍGUEZ LARIOS

ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, probanza declarada desierta con fecha 23 veintitrés de junio del año 2021 dos mil veintiuno, en la continuación del desahogo de la **AUDIENCIA DE LEY**, ante la omisión de la oferente parte demandada de exhibir el pliego de posiciones al tenor del cual se desahogaría.

Respecto de la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la relación de publicaciones del Diario Oficial de la Federación, invocando los mismos como hechos notorios, en términos de la tesis, del tenor literal siguiente:

“DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. SU PUBLICACIÓN Y CONTENIDO ES HECHO NOTORIO, BASTA SU COPIA SIMPLE PARA OBLIGAR A CONSTATAR SU EXISTENCIA Y TOMARLA EN CUENTA.

Los artículos 2o. y 3o. de la Ley del Diario Oficial de la Federación y Gacetas Gubernamentales son claros al establecer que el Diario Oficial de la Federación es el órgano del gobierno constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, de carácter permanente e interés público, que tiene como función publicar en el territorio nacional, las leyes, decretos, reglamentos, acuerdos, circulares, órdenes y demás actos, expedidos por los Poderes de la Federación en sus respectivos ámbitos de competencia, a fin de que éstos sean aplicados y observados debidamente; asimismo, establecen cuáles actos son materia de publicación, a saber, las leyes y decretos expedidos por el Congreso de la Unión; los decretos, reglamentos, acuerdos y órdenes del Ejecutivo Federal que sean de interés general; los acuerdos, circulares y órdenes de las dependencias del Ejecutivo Federal, que sean de interés general; los tratados celebrados por el gobierno de los Estados Unidos Mexicanos; los acuerdos de interés general emitidos por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; los actos y resoluciones que la Constitución y las leyes ordenen que se publiquen en el Periódico Oficial; y aquellos actos o resoluciones que por propia importancia así lo determine el Presidente de la República. Luego, la circunstancia de que una parte dentro de un juicio aporte en copia simple un ejemplar del Diario Oficial de la Federación, por el que pretende acreditar una especial situación jurídica que le afecta, no puede considerarse en modo alguno como un documento que tiene valor indiciario del hecho que se pretende demostrar, porque ha quedado establecido que la naturaleza del Diario Oficial es la de ser un órgano de difusión de los actos que la propia ley señala, y en razón de su finalidad de dar publicidad a los mismos, es que ninguna autoridad puede desconocer su contenido y alcance; en tal virtud, es de colegirse que el acto de publicación en ese órgano de difusión consta de manera documental, por lo que su presentación en una copia simple ante la autoridad judicial, no puede justificar un desconocimiento del acto por aquélla, sino que tiene el deber de tomar en cuenta esa publicidad del acto patente en el documento presentado en copia simple que refleja la



PODER JUDICIAL

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

existencia del original del Diario Oficial de la Federación²⁶ que es fácilmente constatable como hecho notorio, más aún cuando existe la presunción legal de conocerlo por parte de la autoridad judicial, porque atento a lo establecido por el artículo 8o. de la citada ley, el Diario Oficial debe ser distribuido gratuitamente a los tres Poderes de la Unión y debe proporcionarse a los gobernadores de los Estados - incluido el Distrito Federal- una cantidad suficiente de ejemplares. Basta que la autoridad judicial tenga conocimiento del acto jurídico que invoca la parte interesada como publicado en el Diario Oficial de la Federación, que derivan del hecho material de haber sido difundido en una fecha precisa y su contenido, para que la autoridad judicial esté en condiciones de pronunciarse sobre ese aspecto, porque se trata de un acontecimiento notorio que deriva de fuentes de información que la ley garantiza le deben ser proporcionadas por otros órganos del Estado²⁷."

Probanza que no obstante su naturaleza jurídica de pleno valor probatorio, con fundamento en lo consignado por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, en nada beneficia a su oferente. Es aplicable en la valoración de la documental pública la siguiente tesis jurisprudencial, bajo el siguiente rubro:

"DOCUMENTO PÚBLICO QUE DEBE ENTENDERSE

POR. *Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él."*²⁸

Apoya en lo conducente, el siguiente criterio jurisprudencial, bajo el siguiente texto y rubro:

"PRUEBA DOCUMENTAL. SU VALOR PROBATORIO DERIVA DEL RESULTADO OBJETIVO DE SU CONTENIDO.

*Los documentos de carácter económico que se encuentren en autos del juicio natural, adquieren relevancia para los efectos de su apreciación en el pronunciamiento del laudo, según lo preceptuado en el artículo 841 de la Ley Federal del Trabajo, que no precisa de reglas y formulismos respecto a valoración de evidencias, aunque sí de motivos y fundamentos de apoyo para llegar al dictado de la condena."*²⁹

²⁶ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN Y GACETAS GUBERNAMENTALES (LEY DEL) ARTICULO 2o.- El Diario Oficial de la Federación es el órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, de carácter permanente e interés público, cuya función consiste en publicar en el territorio nacional, las leyes, decretos, reglamentos, acuerdos, circulares, órdenes y demás actos, expedidos por los Poderes de la Federación en sus respectivos ámbitos de competencia, a fin de que éstos sean aplicados y observados debidamente. ARTICULO 3o.- Serán materia de publicación en el Diario Oficial de la Federación: I.- Las leyes y decretos expedidos por el Congreso de la Unión; II.- Los decretos, reglamentos, acuerdos y órdenes del Ejecutivo Federal que sean de interés general; III.- Los acuerdos, circulares y órdenes de las Dependencias del Ejecutivo Federal, que sean de interés general; IV.- Los Tratados celebrados por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos; V.- Los acuerdos de interés general emitidos por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; VI.- Los actos y resoluciones que la Constitución y las leyes ordenen que se publiquen en el periódico oficial; y VII.- Aquellos actos o resoluciones que por propia importancia así lo determine el Presidente de la República.

²⁷ Reg. 2003033 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil, Común Tesis: I.3o.C.26 K (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Mar/2013, Tomo 3, pág. 1996 Aislada

²⁸ Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, enero de 1995, Tesis XX. 303 K, página 227.

²⁹ Novena Época Reg. 199956 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Diciembre 1996 Materia Laboral Tesis I.5o.T.86 L Pág. 439

Respecto de la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, las que justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 493 del Código Procesal Civil en vigor, acorde a la naturaleza de los hechos, así como el enlace natural necesario que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, por lo que no es posible otorgarle valor probatorio, en términos de lo consignado por los artículos 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, ya que no es posible concluir con las citadas pruebas que la parte demandada [REDACTED], en carácter de fiador, en términos de lo consignado por el artículo 1906 del Código Civil vigente en la Entidad, preinserto, opto por alguna de las dos acciones, a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento del bien inmueble materia de la presente controversia. Apoya los anteriores razonamientos:

“DEMANDA, CONTESTACIÓN DE. DEBEN ACOMPAÑARSE LAS PRUEBAS QUE FUNDEN LAS EXCEPCIONES OPUESTAS. Con la contestación de demanda se deben acompañar los documentos tendentes a justificar las excepciones opuestas y no dentro de la etapa probatoria, pues el artículo 614, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, establece que al escrito de demanda se exhibirán los documentos en que el actor fundamente su acción y todos los demás que quieran utilizar como prueba, lo que relacionado con lo dispuesto por el artículo 630, que dispone que el demandado formulará su contestación sujetándose a las reglas establecidas en los artículos 612 y 614, conduce a determinar que el demandado debe anexar las referidas pruebas desde el momento de producir su contestación. Además, el artículo 620 del mismo ordenamiento procesal señala que entablada la demanda no se admitirán otros documentos que los que fueren de fecha posterior, a menos que proteste, si fueran anteriores, que no tenía conocimiento de ellos y, a su vez, el artículo 629 establece que el demandado formulará su contestación en los términos



PODER JUDICIAL

prevenidos para la demanda; por lo que la concatenación de estos preceptos llevan a la misma conclusión."³⁰

Es aplicable en la valoración de la anterior probanza el siguiente criterio jurisprudencial integrante de la Novena Época, con Registro número 168056, sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, enero de 2009, Tesis I.3o.C.714 C, página 2823; de la siguiente literalidad:

“REGLAS DE LA LÓGICA Y LA EXPERIENCIA. LA FALTA DE DEFINICIÓN LEGAL PARA EFECTO DE LA VALORACIÓN DE PRUEBAS EN LA DECISIÓN JUDICIAL, NO INFRINGE LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 CONSTITUCIONALES. El artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal precisa que los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, y no define el contenido de los principios de esa ciencia, ni de la de la experiencia; pero no se trata de una laguna legal que propicie la inseguridad jurídica en contravención a la garantía de seguridad jurídica consagrada por los artículos 14 y 16 constitucionales. En el precepto de que se trata, se regula como sistema de valoración el arbitrio judicial pero no es absoluto, sino restringido por determinadas reglas basadas en los principios de la lógica y la experiencia de los cuales no debe apartarse. Etimológicamente la palabra lógica proviene del griego *logiké*, femenino de *lógicos*, *lógico*, y que significa ciencia que expone las leyes, modos y formas del conocimiento científico. A su vez, el término *logikós* proviene de *logos*, que es razón, discurso. El vocablo *experiencia* deriva del latín *experientiam*, que significa: "Conocimiento que se adquiere con la práctica.". Entonces, la lógica es una disciplina del saber o ciencia que tiene reglas o principios que son parte de la cultura general de la humanidad y que se presume está al alcance de una formación profesional como la del juzgador cuya función esencial de juzgar implica un conocimiento mínimo ordinario, por lo cual el legislador remite a esa ciencia o disciplina del saber; de modo que si es un elemento de la cultura universal la cual debe formar parte de quien tiene la función pública de administrar justicia como una actividad profesional, no queda indeterminada la referencia a cuáles reglas deben regir la valoración de pruebas y en general la decisión judicial. La experiencia, es también un conocimiento que atañe tanto al individuo como al grupo social, que acumula conocimientos ordinarios del quehacer cotidiano en las actividades genéricas del ser humano mediante la observación de los fenómenos sociales, culturales, políticos y de la naturaleza, lo que debe corresponder a un sentido común que es inherente a cualquier otro humano; de modo que no hay imprecisión ni incertidumbre jurídica en el precepto impugnado, ya que dispone la forma en que el Juez deberá valorar pruebas con certeza jurídica.”

“PRUEBA CARGA DE LA. La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se

³⁰ Octava Época Reg. 213732 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII Enero 1994 Materia Civil Tesis IV.2o.126 C Pág. 199

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

justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas.”³¹

V. Al no existir ninguna otra cuestión incidental que requiera previo análisis, se pasa al estudio y resolución del fondo del presente asunto, se procede al análisis de la cuestión planteada, en la cual [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], apoderados generales para pleitos y cobranzas de **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** demandan de la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente las siguientes pretensiones:

“A).- La Rescisión del Contrato de Arrendamiento que ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I DE C.V; en su carácter de arrendadora, celebró con **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A DE C.V.,** en su carácter de arrendataria, y [REDACTED] en su carácter de fiador, de fecha 1º de diciembre de 2015 respecto del [REDACTED], **CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA,** [REDACTED], **MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS,** lo anterior, como consecuencia a la falta de pago de las pensiones rentísticas, de la falta de pago de las cuotas de mantenimiento y de publicidad institucional, y de la falta de entrega de la póliza de seguro, que se obligaron a pagar y que se precisan en el capítulo de hechos de la presente demanda.

B).- El pago de la cantidad de \$1'190,402.64 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 64/100 M.N.) por concepto de rentas adeudadas, más la cantidad de **\$190,464.42 (CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, que tanto la arrendataria como su fiador se han negado a pagar a nuestra representada a partir del 1º de marzo al 31 de octubre de 2019, considerando que el valor de cada renta mensual es la cantidad de **\$148,800.33 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS 33/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, más la que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas tercera³², y demás

³¹ Octava Época Reg. 215051 Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación XII septiembre 1993 pág. 291

³² TERCERA.- IMPORTE DE LA RENTA. “LA ARRENDATARIA” pagará a “LA RRENDADORA” o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$141,741.60 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETEIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado que se cause, considerando una superficie del LOCAL arrendado de 337.48 m2. Tal superficie podrá variar en más o menos 2% (dos por ciento) máximo, lo que se determinará en la entrega del LOCAL a “LA ARRENDATARIA”. Si existiere tal variación, en la misma proporción se ajustará la renta mensual



PODER JUDICIAL

43

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial sobre

Arrendamiento de Inmuebles

Expediente N°. 28/2020-3

Sentencia

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

relativas del contrato basal, **debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1° de enero de 2019.**

C).- El pago de la cantidad de \$214,272.40 (DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.) más la cantidad de \$34,283.58 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.) de Impuesto al Valor Agregado, por concepto de falta de pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad institucional, considerando el valor mensual de ambas cuotas en la cantidad de \$26,784.05 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (sic) 05/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, que tanto la arrendataria como sus fiadores se han negado a pagar a nuestra representada a partir 1° de marzo al 31 de octubre de 2019, más las que se han continuado devengando y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas tercera, demás relativas del contrato basal, **debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1° de enero del 2019.**

D).- El pago de los intereses moratorios convencionales, a razón de la tasa THIE (Tasa Interbancaria de Equilibrio) más de 20 puntos anual, sobre las cantidades señaladas en los dos incisos que anteceden, más lo que se siga generando hasta el pago de dichas cantidades, de conformidad con la cláusula cuarta³³ del contrato basal, previa liquidación que se regulará en ejecución de sentencia.

E).- El pago de la cantidad de \$446,400.99 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 99/100 M.N.) por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima³⁴, primer párrafo, del contrato basal, a razón de 3 meses de renta que se encontrasen vigentes al momento de la infracción, que tanto la arrendataria como sus fiadores adeudan a nuestra representada como consecuencia del incumplimiento a diversas obligaciones a su cargo, derivadas del contrato base de la acción, en los términos que se indican en el capítulo de hechos respectivo.

F).- El pago de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado, misma que se cuantificara en ejecución de sentencia y de acuerdo a lo estipulado de la cláusula décimo

considerando un valor por m2 de exceso o de menos a razón de \$420.00 (CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) En el acto de firma del presente; "LA ARRENDATARIA" cubre dos rentas adelantadas mensuales, que serán aplicables al primer y segundo mes de vigencia del presente contrato según el último párrafo de la cláusula CUARTA del presente... QUINTA.- INCREMENTOS. La renta será incrementada anualmente en forma acumulativa y en el mismo porcentaje que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.), que para tales efectos publica el BANCO DE MÉXICO en el Diario Oficial de la Federación, correspondientes al periodo de 12 (doce) meses inmediato anterior a la fecha en que se haya iniciado el pago de la renta pactada en este contrato. El incremento que corresponda, se determinará en cuanto el Banco de México emita el informe respectivo, durante el mes en que opere el aumento de que se trate.

³³ CUARTA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO. "LA ARRENDATARIA" pagará la renta convenida y los gastos de mantenimiento y publicidad, dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de "LA ARRENDADORA", de no hacerse en tal término causará un interés moratorio al tipo THIE (tasa de interés interbancaria de equilibrio) más 20 puntos anual, sin perjuicio de las demás responsabilidades. Para que se considere liberada "LARRENDATARIA" de su obligación de rentas, deberá remitir a "LA ARRENDADORA" y en el domicilio de ésta o por vía electrónica, la constancia de la transferencia electrónica del pago bancario, si fuere el caso de que se pagara la renta en esta forma, lo que deberá hacerse en un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que haya llevado a cabo esa transferencia, y para el caso de ser depósito, la ficha correspondiente. Toda mensualidad será pagada íntegra, aún cuando "LA ARRENDATARIA" ocupe el LOCAL parte del mes, a cuyo efecto renuncia a lo dispuesto por el artículo 1904 del Código Civil para el Estado de Morelos. "LA ARRENDATARIA" deberá hacer los pagos a que se obliga en cheque nominativo no negociable a nombre de "LA ARRENDADORA" En el supuesto que eventualmente tuviese la necesidad de realizar depósitos en efectivo a la cuenta designada por "LA ARRENDADORA" en cumplimiento de sus obligaciones, la causación de cualquier impuesto o derecho que se genere por la realización de dicho pago en efectivo, será a cargo y por cuenta exclusiva de "LA ARRENDATARIA", quien absorberá dicha carga para todos los efectos legales a que haya lugar. En este último supuesto, LA ARRENDATARIA" asume toda la responsabilidad por la diferencia en la cantidad depositada y la renta debida. La renta pactada, el mantenimiento condominal y la publicidad, se empezarán a cubrir a los 90 (noventa) días naturales posteriores a la entrega de EL LOCAL aun cuando "LA ARRENDATARIA" no lo haya aperturado, o a la fecha de apertura de EL LOCAL, lo que ocurra primero.

³⁴ DÉCIMO SÉPTIMA.- PENA CONVENCIONAL. Para el caso de que "LA ARRENDATARIA" incurra en alguna de las fracciones antes mencionadas, se encontrará obligada a cubrir, a favor de "LA ARRENDADORA" una pena convencional del equivalente a 3 (tres) meses de la renta que se encontrase vigente al momento de la infracción...

primera³⁵ del contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

G).- Una vez probado el incumplimiento por parte del arrendatario y su fiador, la declaración judicial de rescisión del contrato base de la acción de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1955, fracción I Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, por haberse actualizado el supuesto previsto en la cláusula décimo sexta, incisos a)³⁶ y e)³⁷, así como lo pactado en la cláusula décimo octava³⁸, en relación con lo pactado en la cláusula décimo sexta, inciso e); con la consecuente desocupación y entrega material del inmueble arrendado.

H).- El pago de los gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio.”

Al respecto cabe precisar que el artículo 1875, del Código Civil en vigor, establece:

“...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...”

Por su parte el artículo 1948 del mismo ordenamiento legal establece:

“CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. 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; ...IV.- Por rescisión...”

De igual forma el artículo 1955 del Código Sustantivo Civil invocado, establece:

“CAUSAS DE RESCISIÓN.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: 1.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de dicho Código...”

Por lo que en base a las disposiciones legales invocadas, es menester aclarar que el presente asunto trata de un derecho personal y no real que tenga que

³⁵ DÉCIMO PRIMERA.- CUOTAS Y DERECHOS. Las cuotas y derechos correspondientes a los suministros de luz, teléfono y todos aquellos que se originen por la localidad arrendada, incluyendo las tomas de agua normales y las especiales, que le sean requeridas por el Código Financiero para el Estado de Morelos y Municipios o autoridades correspondientes, serán por cuenta de “LA ARRENDATARIA”. De los derechos por suministro de agua, que cause el inmueble donde se encuentra la localidad arrendada, mientras ésta última no cuente con una toma especial, “LA ARRENDATARIA” cubrirá a prorrata lo que le corresponda de dichos derechos considerando casa uno de los locales del inmueble como una unidad. Esto es, el consumo bimestral se dividirá entre la suma de los locales y el importe del resultado se pagará por “LA ARRENDATARIA” a quien se hará llegar oportunamente el recibo respectivo; e igualmente son por su cuenta y riego de “LA ARRENDATARIA”, los permisos y licencias de funcionamiento que requiera el giro que instalará en el LOCAL arrendado.

³⁶ La falta de pago de dos o más mensualidades de renta y/o el mantenimiento condómico y/o publicidad de EL LOCAL arrendado, o de cualquiera de los pagos a los que se refiere la cláusula Vigésima Primera del presente.

³⁷ Si “LA ARRENDATARIA” viola en cualquier forma las estipulaciones a su cargo en el presente contrato y sus consecuencias legales

³⁸ DÉCIMO OCTAVA.- SEGURO. “LA ARRENDATARIA” se obliga a tomar un seguro con la compañía de su preferencia que cubra con su monto lo que sea suficiente para reposición por siniestro de los daños causados por incendio, temblor, sismo, rotura de cristales del inmueble y daños a terceros tanto en su persona como en sus bienes. Para efecto del seguro el valor de las construcciones se deberá tomar el costo total del local arrendado. En caso de siniestro y que la compañía de seguros no cubra el total del daño causado al inmueble. “LA ARRENDATARIA” cubrirá la diferencia del importe para la completa reposición del daño causado al mismo. “LA ARRENDATARIA” deberá entregar a “LA ARRENDADORA”, copia de la póliza respectiva en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de la posesión del LOCAL...



PODER JUDICIAL

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

ver con la propiedad del bien inmueble dado en arrendamiento³⁹ por el actor. Al efecto aplicable el criterio jurisprudencial siguiente:

“ARRENDAMIENTO, PRECIO CIERTO Y DETERMINADO EN LOS CONTRATOS DE. CONCEPTO.

De acuerdo con la exposición de motivos y concordancias del Código Civil vigente, el artículo 2398 se inspiró en los artículos 1492 del Código Civil argentino y 1915 del código chileno. El precepto legal en primer término citado, establece que por medio del contrato de arrendamiento "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", aspecto éste en el cual se aparta del sistema establecido en los dos códigos extranjeros que exigen que el precio del arrendamiento sea pagado precisamente "en dinero", mientras que el precepto relativo en nuestro Código Civil no requiere que la renta sea pagada en dinero como elemento esencial del contrato, lo que se corrobora al establecer el artículo 2430 del mismo ordenamiento que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos que produzca la cosa arrendada, sin que por ello se altere la naturaleza del contrato, de lo que deriva que nuestra legislación civil sólo requiere que el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado, entendiéndose por lo primero una retribución verdadera y no ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso de la cosa arrendada, en dinero, en frutos o productos de la cosa, en tanto que por lo que se refiere a la determinación del precio debe entenderse el establecimiento de las bases o datos que sirvan para fijar el valor de la locación de las cosas arrendadas.”⁴⁰

Ahora bien, el ordenamiento procesal⁴¹ civil vigente en el Estado, atiende las 02 dos reglas tradicionales de la carga de la prueba, según las cuales el actor y el demandado tienen la carga de probar los hechos en que funden su pretensión o su excepción, respectivamente, y sólo la carga de probarlos a la parte que lo expresa (artículos 386⁴² y 387⁴³ del Código

³⁹ ARRENDAMIENTO. I. Hay arrendamiento cuando las dos partes 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 (artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal). Destacan en esta definición los elementos importantes: la obligación del arrendador consistente en la enajenación temporal del uso o el uso y goce de una cosa y la temporalidad: el arrendamiento no puede exceder de diez años para los bienes destinados al comercio y de veinte para los bienes destinados al ejercicio de una industria (artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal). El contrato de arrendamiento en nuestro derecho es un contrato principal ya que tiene su propia finalidad; es bilateral porque se pactan obligaciones recíprocas; es oneroso porque existen provechos y gravámenes recíprocos; es conmutatorio porque las prestaciones son ciertas en el momento de celebrarse el contrato; es formal por regla general, salvo cuando se pacte una renta inferior a cien pesos anuales; es temporal por las razones anteriormente expuestas; y finalmente es de tracto sucesivo... Dentro de los requisitos de existencia de este contrato destaca el problema del objeto: El arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga por ello un precio llamado renta. La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada (artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal). Jorge A. Sánchez-Cordero Dávila y Alicia Elena Pérez Duarte y N. Diccionario Jurídico Mexicano.

⁴⁰ Séptima Época Reg. 251633 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen 127-132, Sexta Parte Materia Civil Pág. 28

⁴¹ Se introduce un más claro concepto de la carga procesal, entendida como la realización de una conducta que favorece a quien la lleva al cabo, en especial en materia de prueba, estableciendo la regla de que quien afirma tiene la carga de la prueba, con las excepciones previstas, en lugar de la antigua concepción de obligaciones de las partes. Considerando VI. Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

⁴² ARTÍCULO 386.- Carga de la prueba. 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.- En

Procesal Civiles del Estado de Morelos). Estableciendo la regla general de que las partes⁴⁴ tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Para el caso de duda sobre la atribución de la carga de la prueba, dichos códigos indican que la prueba debe ser rendida por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla, o, si esto no puede determinarse, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse. Así el *Doctor Víctor Manuel Castrillón y Luna en su obra titulada "DERECHO PROCESAL CIVIL" Editorial Porrúa, México 2004, página 293*, la prueba es una carga procesal porque a las partes corresponde exhibir los medios con que cuentan para acreditar los elementos de su acción o excepción, según el caso, para lograr en la demostración de los hechos, la asistencia de su derecho, y obtener así, una sentencia que sea acorde a su pretensión. Lo anterior con fundamento en lo consignado por los artículos 384⁴⁵ y 385⁴⁶, del Código Procesal Civil en vigor.

casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

⁴³ ARTICULO 387.- Excepciones al principio de la carga de la prueba. El que niega sólo tendrá la carga de la prueba:- I.- Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa; II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante; - III.- Cuando se desconozca la capacidad procesal; y, - IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.

⁴⁴ Partes procesales... Giuseppe Chiovenda: son partes en el proceso "aquel que pide en propio nombre (o en cuyo nombre se pide) la actuación de una voluntad de ley y aquél frente al cual esa declaración es pedida" (la idea de parte surge de la litis, por la relación procesal que la demanda origina y que, por tanto, no hay que buscar esa calidad ni fuera de la litis ni en la relación sustancial que puede ser objeto de la controversia.) Leo Rosenberg... partes son aquellas personas que solicitan y contra quienes se solicita en nombre propio la tutela jurídica, estatal, en particular la sentencia y la ejecución forzosa. Eduardo Pallares... partes en juicio los que figuran en relación procesal activa o pasivamente. El actor es parte desde el momento en que es admitida su demanda por el juez y el demandado lo es desde que se le emplaza en forma legal... Nada se prejuzga, por tanto, sobre la relación sustancial que puede vincular a tales sujetos y ser o no reconocida en la sentencia. Se trata de una figura sólo comprensible en función del proceso jurisdiccional, por lo que en caso de extinguirse éste, las partes habrán dejado también, de existir aunque la relación sustancial perviva. IGNACIO MEDINA LIMA

⁴⁵ Artículo 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...

⁴⁶ ARTICULO 385.- Rechazo de medios de convicción improcedentes. Son improcedentes y el Juzgador podrá rechazar de plano las pruebas que se rindan: I.- Para demostrar hechos que no son materia de la contienda o que no han sido alegados por las partes; II.- Para evidenciar hechos que han sido admitidos por las partes y sobre los que no se suscitó controversia, al fijarse el debate; III.- Para justificar hechos inverosímiles o imposibles de existir, por ser incompatibles con leyes de la naturaleza o normas jurídicas; IV.- Para demostrar hechos que suponen una presunción legal absoluta. No obstante, se admitirán aquellos



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, los accionantes demandan como acción principal la Rescisión del Contrato de Arrendamiento que **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I DE C.V.**; en su carácter de arrendadora, celebró con **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A DE C.V.**, en su carácter de arrendataria, y [REDACTED] en su carácter de fiador, de fecha 1 uno de diciembre de 2015 dos mil quince, respecto del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA, UBICADO EN LA AUTOPISTA MEXICO [REDACTED] [REDACTED], MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS**, lo anterior, como consecuencia a la falta de pago de las pensiones rentísticas, de la falta de pago de las cuotas de mantenimiento y de publicidad institucional, y de la falta de entrega de la póliza de seguro, que se obligaron a pagar, **con la consecuente desocupación y entrega material del inmueble arrendado**, así como el pago de los gastos y costas que origine la tramitación del juicio.

En el caso concreto a la parte actora le fueron admitidas entre otras, por auto de fecha 29 veintinueve de abril de 2021 dos mil veintiuno, la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada persona Moral denominada VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V. , por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, y [REDACTED] [REDACTED], **DOCUMENTALES PRIVADAS**,

que combaten una presunción legal relativa que favorece a la otra parte; V.- Que se consideren inmorales o impertinentes; VI.- Con fines notoriamente maliciosos o dilatorios; VII.- En número excesivo o innecesario en relación con otras probanzas sobre los mismos hechos; y, VIII.- En los casos prohibidos de manera expresa por la Ley.

contenidas bajo los ordinales tres (3) y cuatro (4), consistentes en contrato de arrendamiento, así como impresiones del Diario Oficial de la Federación (DOF) **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

Por cuanto hace al desahogo de las probanzas en la audiencia de ley de fecha 14 catorce de junio del año 2021 dos mil veintiuno, esto es: la **CONFESIONAL** a cargo de la Persona Moral denominada VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V., por conducto de su representante o apoderado legal con facultades para absolver posiciones, en su carácter de Arrendatario, ante su injustificada incomparecencia se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; así también por cuanto al codemandado [REDACTED] [REDACTED], ante su injustificada incomparecencia se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales, probanza de la que medularmente se obtiene que los absolventes en carácter de arrendataria y fiador respectivamente, con fecha 01 uno de diciembre de 2015 dos mil quince celebraron el contrato de arrendamiento de mérito, que el bien inmueble arrendado se encuentra ubicado en CENTRO COMERCIAL AVERANDA, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA, UBICADO EN LA AUTOPISTA MEXICO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, que convinieron en pagar por concepto de renta mensual la cantidad de \$141,741.60 (CIENTO



PODER JUDICIAL

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

CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado, por un periodo de tres (3) años forzosos; que se incrementaría en 30% (treinta por ciento), la renta de seguir ocupando el local; que mensualmente pagaría por cuota de mantenimiento el equivalente al 15% (quince por ciento), y por cuota de publicidad la equivalente al 3% (tres por ciento), sin que tanto la arrendataria como su fiador se abstuvo de cubrir la cuota de mantenimiento por el periodo del 1º uno de marzo al 31 treinta y uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, que se pactó el pago de intereses moratorios convencionales, a razón de la tasa TIIE (Tasa Interbancaria de Equilibrio) más de 20 puntos anual, y como pena convencional en caso de incumplimiento el equivalente a tres (3) meses de renta, así como que el contrato de arrendamiento se rescindiría en caso por falta de pago de dos (2) o más mensualidades.

Confesión ficta a la que se le otorga valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el precepto 490, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, toda vez que se encuentra adminiculada y robustecida por las demás pruebas aportadas en el sumario, con las cuales se corrobora lo confesado por la parte demandada, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, y por cuanto a los datos que se aportan en la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes contendientes el 01 uno de diciembre del año 2015 quince, amén de que no existe prueba en contrario que exima del pago a la parte demandada de las rentas y conceptos que se le demandan, encontrándose vigente



PODER JUDICIAL

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

CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS e Impresiones del Diario Oficial de la Federación (DOF) 10/02/2017 y 10/01/2018, del índice Nacional de Precios al Consumidor, ocho (8) comprobantes fiscales de rentas correspondientes a los meses de marzo a octubre de 2019 dos mil diecinueve folios: 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539 y 2540, por la cantidad total de \$172,608.38 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 38/100 M.N.) cada uno⁴⁷, **Documentales** con valor convictivo al no haber sido objetadas por la contraria en los términos del artículo 450, el Código Procesal Civil en vigor, por ello, se le concede valor probatorio en los términos de los numerales 437, 445 y 490 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, las que confrontadas entre sí, una vez apreciadas por la juzgador atendiendo tanto a su autenticidad que es materia de objeción, como a su alcance probatorio, lo cual implica su valoración, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 436, 442 y 490, del Código Procesal Civil en vigor, así como lo consignado por los artículos 391⁴⁸, párrafo segundo en relación con los artículos 352⁴⁹, 403⁵⁰ 436⁵¹, 445⁵², 454⁵³, 456⁵⁴ del Código de

⁴⁷ SUBTOTAL \$148,800,33 más \$23,808.05 de I.V.A.

⁴⁸ ARTICULO 391.- Necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos. Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas. El ofrecimiento se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba. -Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan.

⁴⁹ ARTÍCULO 352.- Oportunidad para presentar documentos. Después de la demanda o contestación no se admitirán al actor otros documentos esenciales en que funde su derecho que los que sean de fecha posterior; y los anteriores, respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia y los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no le sean imputables, y siempre que se halle en los casos previstos en este artículo. Los no esenciales o complementarios sí le serán admitidos. -En todo caso, los documentos que se presenten después de contestada la demanda se acompañarán con copia para que se corra traslado a la parte contraria, y ésta tendrá derecho de impugnarlos si su admisión no fuere procedente conforme a las reglas de este artículo.

⁵⁰ ARTÍCULO 403.- Desahogo de documentos. Ofrecida la documental pública, privada o científica, y admitida que sea, enseguida se desahogará; así como los planos, croquis o esquemas. Las partes, con sencillez, pueden explicar al Juez los documentos en que funden su derecho, mostrándolos y leyéndolos en la parte conducente; el Juzgador podrá hacer todas las preguntas necesarias sobre el contenido de esos instrumentos. Se requiere hacer constar en el acta las exposiciones de las partes sobre los documentos y las preguntas del Tribunal. -Durante la audiencia no se pueden redarguir de falsos ni desconocer documentos que no lo fueron en su oportunidad.

Procedimientos Civiles vigente en la Entidad. Aplicable en la anterior valoración la tesis jurisprudencial del texto y rubro de la literalidad siguiente:

“PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA (LEGISLACION DE GUANAJUATO). *El artículo 214 de la ley procesal del Estado de Guanajuato no establece otra cosa que la unidad en la prueba documental privada, pues contiene una regla formal para la estimación de dicha prueba, y no es precisamente fundándose en él, como debe discutirse la procedencia de la acción, sino que por medio de las excepciones es como ha de combatirse si las pretensiones del actor deben o no tutelarse por las autoridades investidas con jurisdicción.”*⁵⁵

“DOCUMENTO PRIVADO. LA COPIA CERTIFICADA POR FEDATARIO PÚBLICO LO HACE DE FECHA CIERTA A PARTIR DE QUE LO TUVO A LA VISTA PARA SU REPRODUCCIÓN Y, ÚNICAMENTE, PARA EL EFECTO DE HACER CONSTAR QUE EXISTÍA EN ESE MOMENTO. *La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene a partir del día en que tal instrumento se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; desde la fecha en que se presente ante un fedatario público, o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. De no darse alguno de esos supuestos, no puede considerarse que un documento es de fecha cierta, y por ende, no puede tenerse certeza de la realización de los actos que consten en tales documentos. Ahora bien, cuando ante un fedatario público se presenta un instrumento privado para su reproducción y certificación, la fe pública y facultades de que está investido permiten considerar que el instrumento reproducido existía en la fecha en que se realizó tal reproducción y cotejo. Por lo que la fecha cierta se adquiere a partir de dicha certificación y no a partir de la fecha que está asentada en el documento. Asimismo, tal certificación notarial no debe equipararse con los efectos jurídicos de una certificación notarial de la autenticidad de las firmas ni califica la legalidad del documento o de lo expresado en él.”*⁵⁶

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. *Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria*

⁵¹ ARTICULO 436.- Prueba documental y documentos redactados en idioma extranjero. La prueba de documentos deberá ofrecerse presentando éstos, si no obraren ya en los autos, o señalando el lugar o archivo en que se encuentren y proponiendo, en este último caso, los medios para que se alleguen a los autos. Si estuvieren redactados en idioma extranjero, se acompañará su traducción.

⁵² ARTÍCULO 445.- Documentos privados originales. Los documentos privados se presentarán originales, y cuando formen parte de un libro, expediente o legajo, se exhibirán éstos para que se compulse la parte que señalen los interesados. -Si el documento se encuentra en libros o papeles de casa de comercio o de algún establecimiento industrial, el que pida el documento o la constancia deberá fijar con precisión cuál sea. La copia se compulsará en el establecimiento sin que los directores de él estén obligados a llevar al Tribunal los libros de cuentas, ni a más que a presentar las partidas o documentos que señale el solicitante.

⁵³ ARTICULO 454.- Reproducción de figuras o de sonidos. Para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventile, pueden las partes presentar fotografías, copias fotostáticas, telefax, cintas cinematográficas, discos u otros medios de reproducción visuales o auditivos o cualesquiera otros experimentos o reconstrucciones, siempre que sean acreditables por no tener alteraciones ocultas o disimuladas. -Los escritos fraccionarios y notas taquigráficas pueden presentarse por vía de prueba, siempre que se acompañe la traducción de ellos, haciéndose especificación exacta del sistema taquigráfico empleado y del documento cabal al que pertenecen.

⁵⁴ ARTÍCULO 456.- Admisión o rechazo de la documental científica. El Juez, según su prudente arbitrio, admitirá o denegará la prueba y señalará a la parte promovente un plazo para que la presente; y el día u hora para que se lleve al cabo la práctica del experimento, reproducción o reconstrucción, en presencia de Juzgador, de las partes y, si es menester, de asesores técnicos sobre la materia que verse la prueba documental científica, por la especialidad científica o técnica requerida para su apreciación.

⁵⁵ Quinta Época Reg. 355079 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXIII Materia Común Pág. 3225

⁵⁶ Novena Época Reg. 164080 Primera Sala Tesis Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXII Agosto 2010 Materia Civil Tesis 1a./J. 33/2010 Pág. 314



PODER JUDICIAL

en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo."⁵⁷

Por cuanto a la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto de legal y humano y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, probanzas que se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que debe prevalecer sobre sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, y la aplicación más o menos exacta que se pueda hacer de los principios consignados en los artículos 490, 493 a 499 del Código adjetivo de la materia aplicable al presente asunto, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, y toda vez que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados en líneas anteriores, lo que favorece al oferente, **se les otorga valor probatorio de convicción** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, al advertirse presunciones que acreditan que: efectivamente la parte actora celebró un contrato privado de arrendamiento concertado con fecha 01 uno de diciembre del año 2015 quince, que celebró con

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

⁵⁷ Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Julio 1996 Materia Común Tesis XX. J/26 Pág. 304

VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V. y [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendatario y
fiador respectivamente, respecto del bien inmueble
identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE TOTAL
APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL
CENTRO COMERCIAL AVERANDA, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], MUNICIPIO DE
CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, dicho contrato
en términos de la cláusula **SEGUNDA**, tiene una
duración de 3 (tres) años forzosos para ambas partes,
principiando el día de la inauguración del Centro
Comercial Averanda, cuya fecha estimada es en agosto
del año 2017 dos mil diecisiete, en términos de la
preindicada cláusula, concluye al expirar el día
prefijado, al menos que se convenga dicha prórroga por
ambas partes y por escrito, si por cualquier forma el
contrato entrara en termino indeterminado, podrá darse
por terminado mediante aviso que de una parte a la
otra con 60 (sesenta) días de anticipación. Asimismo
acreditado un adeudo por concepto de ocho (8)
mensualidades adeudadas a partir del 1 uno de marzo
al 31 treinta y uno de octubre de 2019, más Impuesto
al Valor Agregado de dichas rentas, además de las que
se han continuado devengado y sigan venciendo hasta
la total desocupación y entrega de la localidad
arrendada, de conformidad con la cláusula **TERCERA**,
así como en términos de las cláusulas **CUARTA** y
QUINTA, del contrato basal, debiendo tomarse en
consideración que la renta se incrementa anualmente a
partir del 1º primero de enero de 2019 dos mil
diecinueve. Consecuentemente acreditado el pago de la



PODER JUDICIAL

55

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Expediente N°. 28/2020-3
Sentencia

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

cantidad, por concepto de falta de pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad institucional, más el Impuesto al Valor Agregado, a partir 1 uno de marzo al 31 treinta y uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, más las que se han continuado devengando y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas **TERCERA**, así como en términos de las cláusulas **CUARTA** y **QUINTA**, del contrato basal, debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1º primero de enero del año 2019 dos mil diecinueve, en virtud de que las mismas no han sido cubiertas, teniendo en su poder la parte actora los recibos de arrendamiento vencidos y no pagados. Con respecto al pago de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado, dicho concepto quedó acreditado de acuerdo a lo estipulado de la cláusula **DÉCIMO PRIMERA** del contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada. Aplicándose en la anterior valoración, la siguiente tesis jurisprudencial emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el Registro número 179818, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX, diciembre de 2004, página 1406, Tesis I.4o.C.70 C; bajo el siguiente rubro:

“PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. SU OFRECIMIENTO NO SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 291 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. *La prueba instrumental de actuaciones se constituye con las constancias que obran en el sumario; mientras que la de presunciones es la consecuencia lógica y natural de hechos conocidos, probados al momento de hacer la deducción respectiva, de lo que se advierte que tales pruebas se basan en el desahogo de otras, por consiguiente, no es factible que desde la demanda, la contestación o en la dilación probatoria, quien ofrece los medios de convicción señalados establezca con claridad el hecho o hechos que con ellos va a probar y las razones por las que estima que demostrará sus afirmaciones, pues*

ello sería tanto como obligarlo a que apoye tales probanzas en suposiciones. Así, tratándose del actor, éste tendría prácticamente que adivinar cuáles pruebas va a ofrecer su contrario, para con base en ellas precisar la instrumental y tendría que hacer lo mismo en cuanto al resultado de su desahogo, para con ello, sobre bases aún no dadas, señalar las presunciones legales y humanas que se actualicen. De ahí que resulte correcto afirmar que tales probanzas no tienen entidad propia, y debido a tan especial naturaleza, su ofrecimiento no tiene que hacerse con las exigencias del artículo 291 del código adjetivo, incluso, aun cuando no se ofrecieran como pruebas, no podría impedirse al Juez que tome en cuenta las actuaciones existentes y que aplique el análisis inductivo y deductivo que resulte de las pruebas, para resolver la litis planteada, pues en ello radica la esencia de la actividad jurisdiccional.”

“PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE ESTABLECE LA LEY, MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.

El análisis de las probanzas en un proceso por parte del juzgador, atiende a dos momentos: el formal y el de fondo. El aspecto formal atiende a los requisitos legales que debe cumplir un medio probatorio a efecto de que se le pueda otorgar un valor determinado, el cual se encuentra precedido por las etapas de ofrecimiento, admisión, preparación (en caso de que su constitución sea en el proceso) y desahogo del medio de convicción respectivo. Una vez superado el aspecto formal, el juzgador atiende al aspecto de fondo, en el que determina, a través de las reglas de la sana crítica, si la probanza en cuestión tiene relación con los hechos alegados por su oferente. Asimismo, cada una de las etapas antes descritas obedece a periodos procesales diversos en la conformación de una prueba, esto es, la admisión de una prueba sólo atiende a la manera en que la misma fue ofrecida, pero no puede garantizar su debida preparación, asimismo, esta última circunstancia no presupone que su desahogo sea conforme a derecho y, por último, que de haberse cumplido con todas las etapas formales de la prueba ésta, indefectiblemente, deba causar plena convicción en el juzgador en relación con el hecho a demostrar. De lo anterior se evidencia que aun y cuando en la práctica existe una tendencia a confundir valor y alcance probatorio, dichos conceptos no son equivalentes, ya que, se reitera, mientras que el primero atiende a que se hubieran reunido los requisitos de forma, este último es totalmente independiente ya que se aleja de los requisitos formales que impone la ley y descansa en la sana crítica del juzgador.”⁵⁸

“PRUEBAS. SU VALORACIÓN CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE ATAÑE A LA DECISIÓN JUDICIAL Y NO DEL PROCEDIMIENTO.

La valoración probatoria constituye una formalidad que atañe a los aspectos sustanciales de la decisión judicial y no del procedimiento, en razón de que mientras las formalidades esenciales de éste salvaguardan las garantías de adecuada y oportuna defensa previa al acto privativo, en términos de la jurisprudencia 218 establecida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos sesenta, Tomo I, Materia Constitucional, Novena Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, de rubro "FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.", la valoración probatoria exige atender la estructura formal, secuencial, argumentativa y justificatoria de la resolución misma, al tenor de los principios elementales de orden lógico de congruencia, consistencia y no contradicción, aplicados de manera directa en la exposición de los

⁵⁸ Novena Época Reg. 170211 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Febrero 2008 Materia Civil Tesis I.3o.C.665 C Pág. 2370



PODER JUDICIAL

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

argumentos que soportan la decisión y, en lo relevante, la justifican con una finalidad persuasiva.”⁵⁹

Consecuentemente, si se demanda LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO acto jurídico⁶⁰ celebrado entre la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** en contra de la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, tal pretensión resulta en la especie procedente, al no haber acreditado la parte demandada encontrarse al corriente de las pensiones rentísticas reclamadas, y toda vez que se encuentra actualizada la hipótesis prevista por el artículo 1955 preinserto, en su fracción I, del Código Civil en vigor, que prevé como causa de rescisión del arrendamiento la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918⁶¹ y 1921⁶² del mismo Ordenamiento Legal invocado.

En tal consideración y toda vez que la parte demandada no acredita haber cumplido con su obligación de pago puntual por el uso y disfrute del bien inmueble que le fue arrendado, lo cual es causa de rescisión de conformidad con el precepto legal invocado, en consecuencia:

Es procedente declarar y así se declara **RESCINDIDO el contrato privado de arrendamiento**

⁵⁹ Novena Época Reg. 166586 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX Agosto 2009 Materias Penal, Común Tesis I.2o.P. J/30. Pág. 1381

⁶⁰ ACTO JURIDICO. I. Es la manifestación de voluntad de una o más personas, encaminada a producir consecuencias de derecho (que pueden consistir en la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos subjetivos y obligaciones) y que se apoya para conseguir esa finalidad en la autorización que en tal sentido le concede el ordenamiento jurídico...Francisco M. Cornejo Certucha Diccionario Jurídico Mexicano.

⁶¹ ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

⁶² ARTICULO 1921.- TIEMPO DE PAGO. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

inmobiliario celebrado el 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince, entre la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** en contra de la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble arrendado, ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA,** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS**, en vía de consecuencia:

Con fundamento en lo consignado por la fracción IV, del artículo 1948 preinserto, del Código Civil en vigor, se declara procedente la terminación de dicho contrato de arrendamiento de inmuebles, encontrándose en el particular actualizada la hipótesis de rescisión, ante el incumplimiento en que incurrió la parte demandada.

En esa tesitura, y por cuanto a **LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA INMEDIATA** se condena a la parte demandada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a la **desocupación y entrega** del bien inmueble arrendado, ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA,** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



PODER JUDICIAL

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], MUNICIPIO DE
CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS.

Asimismo procedente condenar a la parte demandada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de la cantidad de **\$1'190,402.64 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 64/100 M.N.)** por concepto de rentas adeudadas, a partir del 1 uno de marzo al 31 treinta y uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve⁶³, en virtud de que las mismas no han sido cubiertas, teniendo en su poder la parte actora los recibos de arrendamiento vencidos y no pagados; así como al pago de la cantidad de **\$190,464.42 (CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, más la que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1º primera de enero de 2019 dos mil diecinueve. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

En ese tenor, se concede a la parte demandada un plazo de **DIEZ (10) DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que cumpla con el pago voluntario, apercibiéndole que de

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

⁶³ a razón de \$148,800.33 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS 33/100 M.N.) cada una

no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Aplicable en lo conducente el criterio jurisprudencial del terno literal siguiente:

“PLAZO DE GRACIA PARA EL CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA SENTENCIA. APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS AL CÓDIGO DE COMERCIO TRATÁNDOSE DEL. *El artículo 1328 del Código de Comercio establece que no podrán, bajo ningún pretexto, los jueces ni los Tribunales aplazar, dilatar, omitir ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito; sin embargo, no aborda el tema relativo al plazo de gracia solicitado para el cumplimiento de la sentencia, por lo que, si de autos se advierte que el demandado reconoció el adeudo, se allanó a las pretensiones del actor y no impidió la continuación del juicio hasta el dictado de la sentencia, resulta aplicable, en términos del numeral 2o. del código en cita, el diverso 648 del Código de Procedimientos Civiles del estado, que en lo conducente prescribe que el término para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio que trate de ejecutarse, de ahí que, la sentencia que se dicte deberá tomar en cuenta las circunstancias del caso y señalar el plazo para el cumplimiento voluntario de la misma.”⁶⁴*

VI. Por cuanto a la pretensión contenida bajo el inciso **E)**, a la literalidad:

E).- *El pago de la cantidad de **\$446,400.99 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 99/100 M.N.)** por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, del contrato basal, a razón de 3 meses de renta que se encontrasen vigentes al momento de la infracción, que tanto la arrendataria como sus fiadores adeudan a nuestra representada como consecuencia del incumplimiento a diversas obligaciones a su cargo, derivadas del contrato base de la acción, en los términos que se indican en el capítulo de hechos respectivo.*

Al haberse declarado procedente la **rescisión del contrato privado de arrendamiento inmobiliario celebrado el 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince**, celebrado entre la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** con la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y **[REDACTED]**, en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, consecuentemente procedente el pago de la cantidad de **\$446,400.99 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 99/100 M.N.)** por

⁶⁴ Octava Época Reg. 208640 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2 Febrero 1995 Materia Civil Tesis XIX.2o.30 C Pág.454



PODER JUDICIAL

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

concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, del contrato basal, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción. En tal virtud:

Se condena a la parte demandada persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, **al pago** de la cantidad de **\$446,400.99 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 99/100 M.N.)** por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, del contrato basal, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción.

En las relatadas consideraciones se declaran improcedentes las excepciones opuestas por la parte demandada [REDACTED], en carácter de fiador, contenidas bajo los ordinales 4 (cuatro) y 5 (cinco), de la siguiente literalidad:

4.- *EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE LA CLAUSULA PENAL...*

5.- *EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA IMPOSIBILIDAD DE HACER EFECTIVA LA PENA...*

Toda vez de haberse declarado procedente la **rescisión del contrato privado de arrendamiento inmobiliario celebrado el 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince**, celebrado entre la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** con la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente,

acreditado el incumplimiento de la parte demandada con el pago puntual por concepto de rentas, adeudadas a partir del 1º de marzo al 31 de octubre de 2019 dos mil diecinueve, actualizándose la hipótesis contenida bajo la cláusula **DÉCIMO SÉPTIMA**, primer párrafo, del contrato basal, por concepto de pena convencional, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción.

VII. Tocante a la pretensión contenida bajo el inciso **C)**, de la literalidad siguiente:

C).- EL pago de la cantidad de \$214,272.40 (DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.) más la cantidad de \$34,283.58 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.) de Impuesto al Valor Agregado, por concepto de falta de pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad institucional, considerando el valor mensual de ambas cuotas en la cantidad de \$26,784.05 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (sic) 05/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, que tanto la arrendataria como sus fiadores se han negado a pagar a nuestra representada a partir 1º de marzo al 31 de octubre de 2019, más las que se han continuado devengando y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas tercera, demás relativas del contrato basal, debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1º de enero del 2019.

La misma no quedó debidamente acreditada, al no pasar por desapercibido a la resolutora que en términos de la cláusula **TERCERA**, misma que en la parte que interesa consigna:

“[...] Adicionalmente pagará la cantidad de \$25,513.49 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TRECE PESOS 49/100 M.N.) más IVA, correspondiente al 18% (dieciocho por ciento) del monto de la renta por concepto de mantenimiento condominal (15%) y publicidad institucional (3%); dicha cantidad se irá incrementando en la proporción que determine la Asamblea de Condóminos del Centro Comercial “AVERANDA”; pero en ningún caso el incremento será menor al de la proporción en que se incremente la renta. El pago de referencia será efectuado directamente por LA ARRENDATARIA a la



PODER JUDICIAL

63

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Expediente N°. 28/2020-3
Sentencia

Administración del Condominio o a quien LA ARRENDADORA designe."

Consecuentemente, improcedente el pago de la cantidad de \$25,513.49 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TRECE PESOS 49/100 M.N.) más IVA, correspondiente al 18% (dieciocho por ciento) del monto de la renta por concepto de mantenimiento condominal (15%) y publicidad institucional (3%) así como su incremento, en virtud de no haberse acreditado que dicho monto haya sido determinado por la **Asamblea de Condóminos del Centro Comercial "AVERANDA"**, ni que en consecuencia, haya quedado así obligada la ARRENDATARIA, a efectuar su pago **directamente** a la **Administración del Condominio**, al no advertirse del sumario probatorio, que la ARRENDADORA haya designado en el particular, a quien debería la ARRENDATARIA, de efectuar el pago de dicho concepto.

En vía de consecuencia **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** respecto de la pretensión contenida bajo el inciso **C)**, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda. Al efecto resulta aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia del texto y rubro siguientes:

"DERECHOS A SALVO. *La resolución judicial que deja a salvo los derechos del litigante, para que los deduzca en el juicio que corresponda, no puede decirse que deja a aquél sin defensa, puesto que, al contrario, la tiene muy amplia en el juicio que puede promover.*"
65

"PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL. *En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha*

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

⁶⁵ Quinta Época Reg. 364668 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXVIII Materia Común Pág. 2096

controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.”⁶⁶

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.”⁶⁷

VIII. Tocante a la pretensión que se demanda bajo el inciso D), a la literalidad:

D).- El pago de los intereses moratorios convencionales, a razón de la tasa TIEE (Tasa Interbancaria de Equilibrio) más de 20 puntos anual, sobre las cantidades señaladas en los dos incisos que anteceden, más lo que se siga generando hasta el pago de dichas cantidades, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato basal, previa liquidación que se regulará en ejecución de sentencia.

Ahora bien, el concepto de pago de los **intereses moratorios convencionales**, improcedente, en virtud de la procedencia del pago en líneas que anteceden, de la **pena convencional** pactada entre los contratantes bajo la cláusula **décimo séptima, primer párrafo**, del contrato basal, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción, derivada del incumplimiento del convenio celebrado, **procedencia**

⁶⁶ Reg. 195,706 Jurisprudencia Materias Administrativa, Común Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII Agosto 1998 Tesis I.1o.A. J/9 Pág. 764

⁶⁷ Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII Septiembre 2000 Tesis VI.3o.C. J/36 Pág. 593



PODER JUDICIAL

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

que excluye la posibilidad de que coexista la condena al pago de intereses por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un mismo supuesto;




dado que los intereses demandados y la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por incumplimiento con las obligaciones derivadas del contrato, documento base de la acción que nos ocupa, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento. En consecuencia:

Se absuelve a la parte demandada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED] y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, de la pretensión demandada bajo el inciso **D)**, atento a los razonamientos vertidos con antelación. Al efecto se transcribe el siguiente criterio jurisprudencial que apoya los razonamientos vertidos con antelación, a la literalidad:

“INTERÉS MORATORIO Y PENA CONVENCIONAL. SI AMBOS CONSTITUYEN LA FORMA DE CUANTIFICAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE PAGO, NO SE PUEDE IMPONER CONDENA SIMULTÁNEA POR DICHS CONCEPTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Tomando en consideración que el artículo 2014 del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone que en tratándose de obligaciones de dar una cantidad de dinero, el deudor que incumpla con el pago debe resarcir los daños y perjuicios resultantes de ese hecho, mediante el pago de intereses, ya sean convencionales, o en su defecto de aquellos que no excedan el monto de los del tipo legal; y que el diverso 2017 de esa codificación preceptúa que la responsabilidad por daños y perjuicios causados por incumplimiento de un contrato puede ajustarse por las partes al celebrarlo, estipulando una prestación determinada como pena, si se presentara cualquiera de los siguientes supuestos: I. Incumplimiento del contrato; II. Retardo en el cumplimiento de la obligación; o III. Porque la obligación no se preste de la manera acordada; debe concluirse que la pena convencional pactada entre los contratantes al significar el cálculo anticipado de los daños y perjuicios que pudieran derivar del incumplimiento del convenio celebrado, excluye la posibilidad de que coexista con los intereses moratorios derivados de la falta de pago de la misma obligación pecuniaria, pues éstos y aquélla, constituyen maneras alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan en un mismo supuesto. De ahí, que si en un contrato tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, porque surgen del

mismo hecho, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional no debe condenar al deudor, además, por cuanto hace al pago de los intereses moratorios, pues una y otra son formas de sancionar el mismo ilícito contractual.”⁶⁸

“CONTRATOS, INTERPRETACIÓN DE (LEGISLACIÓN DE COAHUILA). Si bien es cierto que el artículo 1748 del Código Civil dispone que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, también lo es que ese mismo precepto aclara que si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. En consecuencia, cuando las palabras del contrato reflejan exactamente la intención de las partes, hay que respetar las mismas en méritos de una interpretación gramatical; aunque ello no deba entenderse en un sentido rigurosamente estricto, pues es procedente a la vez descubrir el verdadero sentido que informa las palabras, conectado con el objeto que se propusieron los contratantes, ya que, aunque en principio las palabras deben entenderse llanamente y como suenan, esto sólo tiene lugar cuando no se suscita duda sobre su verdadera inteligencia. Sólo pueden ser reputados como términos claros, aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dejar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación.”⁶⁹

Consecuente a la improcedencia del concepto de pago de los **intereses moratorios convencionales**, pactados por las partes contendientes bajo la cláusula **CUARTA** del contrato basal, se declara procedente la excepción opuestas por la parte demandada 
 , en carácter de fiador, contenida bajo el numeral 6 (seis), de la siguiente literalidad:

6.- **EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA DUPLICIDAD DE PENAS...**

Toda vez de que en el particular no se encuentra actualizada la hipótesis contenida bajo la cláusula **CUARTA**, del contrato basal, declarada la procedencia del pago en líneas que anteceden, de la **pena convencional** pactada entre los contratantes bajo la cláusula **décimo séptima, primer párrafo**, del contrato basal, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al

⁶⁸ Novena Época Reg. 176268 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII Ene/2006 Civil Tesis: VI.2o.C.461 C. Pág. 2390

⁶⁹ Reg. 340414 Tercera Sala Quinta Época Civil Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXII, pág. 145 Aislada



PODER JUDICIAL

67

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Especial sobre
Arrendamiento de Inmuebles
Expediente N°. 28/2020-3
Sentencia

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

momento de la infracción, derivada del incumplimiento del convenio celebrado, **procedencia que excluye la posibilidad de que coexista la condena al pago de intereses por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un mismo supuesto.**

IX. Por cuanto **al pago** de la cantidad por concepto **de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado,** demandado bajo el inciso **F)**, de la siguiente literalidad:

F).- El pago de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado, misma que se cuantificara en ejecución de sentencia y de acuerdo a lo estipulado de la cláusula décimo primera del contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada

De acuerdo a lo estipulado en la cláusula **décimo primera** del contrato base de la acción, la misma resulta procedente, por tal se condena a los demandados **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, **al pago** de la cantidad que resulte por concepto **de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado,** de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **décimo primera** del contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada, concepto que se cuantificara en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora. Apoya el anterior razonamiento el criterio jurisprudencial siguiente:

“CONTRATOS, INTERPRETACIÓN DE LOS. Al establecer el artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, idéntico al 1748 del Código Civil de Nuevo León, que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, y si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente, prevalecerá ésta sobre aquéllas, ha reconocido el principio de que la interpretación de los contratos debe limitarse a los casos en que se hace necesaria, porque si los términos del contrato son claros, la interpretación no tiene

razón de ser, pues se entiende que en aquellos términos está precisamente la voluntad de los contratantes; de ahí que siendo clara la letra de un contrato, no cabe, con pretexto de su interpretación, alterar o cambiar su sentido literal.⁷⁰

X. Referente a la pretensión marcada con el inciso **H)**, consistente en el:

“H).- El pago de los gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio.”

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones⁷¹ demandadas por la actora, condenándose parcialmente a los demandados **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, en consecuencia resulta improcedente la pretensión de mérito, absolviendo por lo tanto a los citados demandados de dicha pretensión. Aplicable en lo conducente el siguiente criterio de jurisprudencia:

“GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). *Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.),(1) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: “COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL*

⁷⁰ Reg. 197153 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: IV.4o.2 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Ene/1998, pág. 1075 Aislada

⁷¹ PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es “la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio”. La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aún hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer... DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.



PODER JUDICIAL

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

DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso -condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.⁷²

A lo anterior es aplicable el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE. Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las

⁷² Tesis: VII.10.C.24 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2010389 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 24, Noviembre 2015, Tomo IV Pág. 3527 Tesis Aislada Civil

razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.”⁷³

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 102, 104, y 105 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad; es de resolverse y se,

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver y la vía elegida es la procedente, de acuerdo a lo establecido en el Considerando **I** (uno romano) de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], apoderados generales para pleitos y cobranzas de **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** en su carácter de Arrendatario, probo la acción ejercitada **sobre la rescisión del contrato de arrendamiento**, celebrado en fecha 1 uno de diciembre de 2015 dos mil quince, y la parte demandada persona moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en carácter de

⁷³ Novena Época Reg. 176546 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII Dic.2005 Materia Común Tesis 1a./J. 139/2005 Pág. 162



PODER JUDICIAL

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

arrendatario y fiador respectivamente, acreditaron parcialmente sus defensas y excepciones; en consecuencia:

TERCERO. Se declara la terminación por rescisión del contrato privado de arrendamiento celebrado en fecha 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince, entre **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.** la persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 337.48 METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL AVERANDA, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS.

CUARTO. Se condena a la parte demandada persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de **\$1'190,402.64 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS 64/100 M.N.)** por concepto de rentas adeudadas, a partir del 1 uno de marzo al 31 treinta y uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, así como al pago de la cantidad de **\$190,464.42 (CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, más la que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad

arrendada, debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1º primera de enero de 2019 dos mil diecinueve. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

QUINTO. Se condena a la parte demandada persona Moral denominada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de **\$446,400.99 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 99/100 M.N.)** por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, del contrato basal, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción.

SEXTO. Se condena a los demandados **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, **al pago** de la cantidad que resulte por concepto **de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y gas del inmueble arrendado,** de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **décimo primera** del contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada, concepto que se cuantificara en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

SÉPTIMO. Se declara improcedente, la pretensión contenida bajo el inciso **C)**, en vía de consecuencia: **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora **ENCUENTRO AVERANDA, S.A.P.I. DE C.V.**, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, atento



PODER JUDICIAL

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

a las consideraciones de derecho vertidas en el Considerando **VII** (siete romano) del presente fallo.

OCTAVO. Se absuelve a la parte demandada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, de la pretensión demandada bajo el inciso **D)**, atento a las consideraciones de derecho y razonamientos vertidos en el Considerando **VIII** (ocho romano) de la presente resolución.

NOVENO. Se declara improcedente el pago de gastos y costas, en consecuencia se absuelve a la parte demandada **VÍCTIMA DE LA MODA, S.A. DE C.V.** y [REDACTED], en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, del pago de dicha pretensión, en términos del Considerando **X** (diez romano), de ésta resolución.

NOVENO. Se concede a la parte demandada un plazo de **DIEZ (10) DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que cumpla con el pago voluntario, apercibiéndole que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **KARINA ÁVILA MORALES**, quien certifica y da fe.

MTBT/asls