

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”

Cuernavaca, Mor; a ocho de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil **487/2020-15-4-5** formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia definitiva de *********, dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por apoderado general para pleitos y cobranzas de ********* en contra de *********, identificado con el número de expediente **471/2018-2**, y

RESULTANDO:

1.- El *********, la juzgadora primaria dictó sentencia definitiva, al tenor de los siguientes puntos resolutivos:

“...PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de

Toca civil: 487/2020-15-4-5.
Expediente 471/18-2.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrada ponente:
Lic. Elda Flores León.

*Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida es la procedente en términos de lo expuesto en el Considerando I y II (uno y dos romano) de la presente resolución. **SEGUNDO.** Se declaran improcedentes los incidentes de Tachas, planteados en las diligencias de Pruebas y Alegatos de fechas *****respectivamente, interpuestos por el Apoderado legal de la parte actora, en relación al testimonio rendido por los atestes ofrecidos por la parte demandada *****y *****, así como en contra del tercero (sic) *****. **TERCERO.** Ha sido improcedente la Acción de Desahucio hecha valer por *****con carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, en contra de la persona moral denominada **ACal** *****en su carácter de arrendatario, quien no acreditó sus defensas y excepciones; justificando la excepción del basal por cuanto a su alcance y valor en términos del Considerando VI (seis romano) de este fallo, en consecuencia, **CUARTO.** Se declara procedente la objeción del documento base de la acción, efectuada por la parte demandada persona moral ***** por conducto de su apoderado legal, en consecuencia se le resta valor probatorio con fundamento en lo consignado por el artículo 490 del Código Procesal Civil, asimismo por cuanto a los recibos de arrendamiento correspondientes a los meses, *****, así como las pensiones rentísticas subsecuentes, al entenderse que tampoco son procedentes al ser derivadas del contrato de arrendamiento de mérito, en virtud de que son consecuencia del pretendido incumplimiento del contrato base de la acción. **QUINTO.** Se absuelve a la parte demandada personal moral denominada **ACal** *****en su carácter de arrendatario, de la pretensión marcada bajo el ordinal 4 (cuatro), declarándose sin materia las pretensiones indicadas bajo los numerales 2 (dos) y 3 (tres), por la desocupación voluntaria de la parte demandada, acorde a la razón actuarial de la diligencia de lanzamiento de *****, ordenada en *****, en los términos expuestos en el considerando VII (siete romano), de la presente resolución. **SEXTO.** Se declara improcedente la declaración de la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con *****, respecto ; por no haber realizado el pago de las pensiones rentísticas pactadas en términos (sic) la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento base de la acción de desahucio intentada en el presente juicio. En consecuencia; se absuelve a la persona moral*

*denominada ***** en su carácter de arrendatario, de la pretensión indicada bajo el numeral 1 (uno), por los razonamientos y consideraciones de derecho vertidos en el considerando VIII (ocho romano) del presente fallo. Dejando a salvo los derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma correspondiente. **SÉPTIMO.** No ha lugar a examinar la pretensión de la pena convencional pactada en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de arrendamiento base de acción de desahucio intentada en el presente juicio, en consecuencia, se deja expedito el derecho de la parte actora para que lo deduzca en la vía y forma que corresponda, por los razonamientos y consideraciones de derechos vertidos en el considerando IX (nueve romano), del presente fallo. **OCTAVO.** Se condena a la parte actora *****, al pago de los gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte demandada persona moral *****, en la fase de ejecución de sentencia, en términos del Considerando X (diez romano), de la presente resolución. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...".***

2.- En desacuerdo judicial con el fallo antes citado, la parte actora ***** interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por la Juez natural en el efecto devolutivo, sin embargo, por *****, esta Sala cambio a suspensivo el efecto en que la juzgadora admitió el recurso de conformidad con lo previsto en el artículo 644-H del Código Procesal Civil; así se remitió a esta Alzada el expediente principal para la substanciación del recurso citado, el cual fue tramitado con las formalidades establecidas en la ley, quedando los autos en estado de pronunciar la sentencia respectiva, misma que se hace al tenor siguiente, y:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA. Esta Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, es competente para resolver el medio de impugnación planteado, acorde con lo dispuesto por los artículos 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 24, 27, 28, 31 y 32 de su Reglamento, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de *****, así como lo dispuesto por los artículos 530, 534 fracción I y 550 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

II. LEGITIMACIÓN, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO. El recurso de apelación que nos ocupa fue interpuesto por la parte actora *****, de ahí que está legitimado para inconformarse en contra de la sentencia definitiva de *****, dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado.

Por otra parte, el artículo 532 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece las hipótesis en que procede el recurso de apelación:

ARTÍCULO 532. *Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:*

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

II.- Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código.

La apelación que sólo afecte parte de la resolución de que se trate, no impide que ésta quede firme y se ejecute en lo que no fue materia del recurso.

De la interpretación literal del precepto transcrito se aprecia que el recurso que nos ocupa es el medio de impugnación idóneo para combatir la sentencia disentida, en virtud de tratarse de una resolución judicial que, decidió el conflicto jurídico de fondo, lo que en la especie actualiza la hipótesis prevista en la fracción I del artículo 532 del Código Procesal Civil.

Asimismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 534 del mismo cuerpo de leyes, el recurso en cuestión debe interponerse dentro de los *****siguientes, al de la notificación de la resolución recurrida. En el caso, de las constancias de autos, se advierte que la sentencia combatida, fue notificada a la parte actora el *****, por lo que, el plazo de *****previsto en la legislación adjetiva civil para interponer el recurso que nos ocupa transcurrió del *****. En esas condiciones, dado que el recurrente presentó ante la A quo el recurso de apelación *****, es de concluirse que su interposición fue oportuna.

III. EXPRESIÓN DE AGRAVIOS. Los motivos de inconformidad esgrimidos por la apelante se

hacen consistir en esencia en lo que a continuación se expone:

PRIMERO. Que la juzgadora al justipreciar el caudal probatorio ofrecido por ambas partes estima que no acredite mi acción, y por el contrario estima que el demandado si acreditó sus defensas y excepciones, así como la objeción del documento basal CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que motivo el juicio, todo ello sin advertir situaciones fácticas que ocurrieron no solo con la incoación del juicio, sino que primeramente en una clara contradicción de la sentencia reconoce la legitimación activa y pasiva de las partes, siendo entonces ello absurdo.

Que la sentencia combatida es contraria a las disposiciones contenidas en los artículos 105, 106, 179 y 191 del Código Procesal Civil, así como los diversos artículos 1261, 1173, 1669, 1670, 1671 del Código Civil.

El artículo 179 del Código Procesal Civil que concede la posibilidad jurídica de iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, a quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena, mientras que el artículo 191 del código adjetivo civil estima legitimada a una parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley le concede la facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, siendo el caso que si bien señalé erróneamente en el escrito inicial como base de mis pretensiones la declaratoria de rescisión del contrato de arrendamiento *****, la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, y la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento...

Dado que el estudio de la legitimación en la causa y en el proceso debe practicarse de oficio por el juzgador. En tales circunstancias se estima que el caudal probatorio aportado por el suscrito acredita la existencia de un contrato que fue firmado por el representante legal de la moral ***** en su carácter de representante legal de la moral *****, que en el dicho contrato el arrendatario se obligó a pagar las pensiones rentísticas en favor del actor en todo el tiempo y lugar, que contrario a lo sostenido por la juzgadora el contrato no está viciado en su validez como erróneamente lo aprecia la juez, pues para que ello fuese así debía acreditarse planamente en la secuela procesal, pero la juzgadora son motivos e incluso, sin fundar en la sentencia, señala que existió vicio en la voluntad del suscribiente arrendatario ***** en su carácter de representante legal de la moral *****, para obligarse en el contrato de arrendamiento, pues

este a decir de la juzgadora fue suscrito para cumplir una obligación con la Secretaria de Educación Pública de acreditar contar con al menos *****de estancia en un domicilio específico.

Sin embargo, la juzgadora deja de tomar en cuenta que en fecha *****a emplazar a la demandada y requerir el pago de las pensiones rentísticas y en su generalidad llevar a cabo la ejecución del auto de radicación de *****, la moral *****, si se encontraba en el domicilio ubicado en *****, de esta Ciudad, por lo que al entenderse la diligencia de emplazamiento con la persona esta reconoció la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que esos elementos son suficientemente conclusivos para acreditar la relación contractual entre el actor y la demandada.

En efecto, la juzgadora aduce en la sentencia combatida que no existía nexo causal fáctico que acreditara la coexistencia material de un contrato de arrendamiento, sin embargo al llevarse a cabo el emplazamiento a juicio de la moral demandada *****, de fecha *****al emplazar a la demandada y requerir de pago de las pensiones rentísticas esta se localizó en el inmueble ubicado en *****, de esta Ciudad, por lo que ello no solo acredita la existencia material de momento a momento del nexo causal entre un arrendatario y un arrendador, pues incluso la persona con quien entendió la diligencia reconoció la existencia del arrendamiento y más allá de toda situación probatoria el hecho de que se entregaran los pagos de rentas en efectivo como se hacía y estos no se declararan ello de ninguna manera supone la inexistencia del contrato, pues es claro que el documento basal y las condiciones fácticas que así lo acreditan son suficientes para tener por demostrado que sí existía una relación contractual, ahora bien la juzgadora introduce un elemento subjetivo, como es la voluntad para determinar que los hechos que dieron motivo a la suscripción del contrato no eran suficientes para acreditar la acción y que ello se demostraba con el caudal probatorio como las testimoniales y la confesional, sin embargo deja de tomar en cuenta que los atestes ofrecidos por la demandada si tenían interés en beneficiar a su presentante, pues al menos uno de ellos era socio y la otra trabajadora, lo que desde luego conduce a demostrar que ambos se verían beneficiados con una sentencia absolutoria o liberatoria de obligaciones, pues mientras el socio obtendría un beneficio de pago al no obligarse a pagar rentas que causó, la trabajadora beneficia a su patronal con su testimonio, los cuales incluso fueron imprecisos al proporcionar fechas y datos ambiguos o poco claros, por lo que la juzgadora realiza una deficiente valoración probatoria. Sin embargo, retomando las consideraciones del análisis que hace la juzgadora en relación al elemento de la voluntad tenemos al respecto,

conforme a diversos tratadistas el contrato caracterizado como el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, se forma al cumplir o reunir ciertas condiciones que son presupuestos de su existencia y eficacia.

Por lo que se considera errónea la apreciación que hace la juzgadora en relación al estudio de un elemento esencial como lo es la voluntad, nunca se vio afectada de vicio alguno. Pues no medio error, dolo, violencia o engaño como lo sugiere la sentencia. Pues el arrendamiento si existió como se acreditó con el contrato firmado de puño y letra por el representante legal de la moral demandada, quien contaba con facultades para hacerlo, pues de no haber contado con esas facultades incluso ni siquiera se hubieran colmado los presupuestos procesales de legitimación ad causam y legitimación ad procesum, menos aún se hubiese acreditado la legitimación activa y pasiva pues incluso el mismo demandado hubiese negado contar con facultades de representación, tanto más cuanto que se ha dicho el día del emplazamiento como se mencionó quien recibió la notificación reconoció tal acto. Aún más la juzgadora deja de aplicar diversos precedentes jurisprudenciales que le son obligatorios.

Es ese contexto tenemos que la juzgadora resuelve sin ni siquiera tomar en cuenta diversos precedentes jurisprudenciales que debió aplicar a efecto de determinar la eficacia probatoria del documento basal y la firma en él contenida, pues no se puede perder de vista que la jurisprudencia constituye una fuente del derecho y las sentencias deben en todo momento aplicar los precedentes que la Suprema Corte de la Justicia de la Nación ha determinado.

Respecto de la voluntad expresada a través de la firma de un documento, el hecho de reconocer que la firma de un documento, entraña el reconocimiento de su contenido, aun cuando se alegue que se firmó por error, dolo a intimidación, pues para que el reconocimiento de la firma no surtiera el efecto indicado, sería necesario que quien firmó probare en los autos el error, dolo e intimidación que alegue, siendo que así que el demandado nunca demostró no haber estado poseyendo el bien en carácter de arrendatario y que con ello se consumase el contrato de arrendamiento, esto es, el arrendamiento conforme a lo dispuesto por el artículo 1875 de la legislación Civil del Estado. Mas en este caso no se identifica que deba demostrarse que por virtud de los pagos había que llevar una contabilidad o tener una declaración fiscal por los pagos, pues ello es materia de una legislación distinta, sin embargo, en el caso se demostró que el inquilino disfrutaba de la posesión del bien, materia del contrato de arrendamiento que se suscribió un contrato y que nunca se demostró el dolo, error o mala fe, por el contrario se demostró la

posesión del título de arrendatario cuando se le notificó que el mismo demandado incluso se opuso a hacer entrega del bien arrendado, plateando diversos medios de impugnación e incluso amparos indirectos, por lo que la juzgadora debió tomar la conducta asumida por las partes y desde luego observar objetivamente y no subjetivamente como lo hizo el caudal probatorio.

SEGUNDO AGRAVIO. Que la juzgadora en una clara contradicción en la sentencia reconoce legitimación activa y pasiva de las partes, ello en todo caso era para el momento de la fase inicial suficiente para prevenir al suscrito y en todo caso plantear una prevención para que se aclarara el error existente en el reclamo de la prestación, con fundamento en los artículos 356 y 367 del Código Procesal Civil.

Es claro que en la cláusula de pago y en lo particular de la cláusula primera se impuso entre la parte arrendadora y arrendataria la obligación de arriendo y de pago respectivamente, siendo así que ello debió ser advertido por la juzgadora y en aras de conceder un eficaz y completo acceso a la justicia, ponderar bien lo demostrado con el caudal probatorio como lo es el mismo *****y que si bien es de explorado derecho que la fecha pudiera ser errónea esta fue cierta y eficaz para conceder obligaciones a las partes a grado tal que el demandado ocupó el inmueble dado en arrendamiento, las pruebas confesional, testimonial, la pericial la presuncional y la instrumental de actuaciones, ofertadas por el suscrito fueron suficientes para declarar procedente mi acción, pues el caudal probatorio se demuestra la pretensión erróneamente señalada respecto de la fecha de la suscripción del contrato, más no así para que este surtiera efectos por cuanto a la ocupación del inmueble, dando cumplimiento a lo previsto por los artículos 384 y 386 del Código Procesal para el Estado.

Que el suscrito demostré la existencia de un contrato como fuente de la obligación del reclamo del demandado, tal como se puede advertir del pliego de posiciones, testimoniales, periciales y demás pruebas, siendo que si bien señala bajo un error mecanográfico un contrato con data errónea, desde la demanda inicial del juicio y de los documentos fundatorios de la acción constituyen un todo y por ende si el contrato exhibido como fundatorio de la acción contiene el nombre correcto del predio, las obligaciones contraídas entre las partes, los tiempos y condiciones en que habrán de generarse entre ambas, resultará irrelevante que en la demanda se hubiese cometido un error mecanográfico, al precisar la data en que celebrado y suscrito por las partes, si del análisis sistemático de ambos fácilmente puede llegarse a la conclusión de que la que materialmente se pretende que el

juzgador deba condenar a una de las partes.

Que entre lo que se pretendió y lo que efectivamente se demostró, se puede acreditar que el interés del suscrito en la promoción del juicio lo era la rescisión del contrato de arrendamiento, sin embargo, el demandado objetó el contrato basal de la acción, el que si tuviese vicios de fondo como erróneamente lo sustentó el juzgador es claro que no puede rescindir lo que en la vida jurídica no existió, esto es el demandado debió demandar la nulidad del contrato en una acción diversa y con ello obtener la liberación de la obligación lo que no realizó y la juzgadora en un claro exceso de la facultad resuelve declarar procedente la objeción del documento cuya nulidad no fue impugnada en la vía correspondiente, por lo que es erróneo lo que señala el juzgador en el sentido que no demostró la procedencia de la acción, pues el demandado nunca acreditó que el bien inmueble dado en arrendamiento se haya adquirido como este lo expreso para beneficio de la moral y que este incluso formara parte de los activos de la moral demandada, pues la escritura del inmueble está a mi nombre, el contrato de arrendamiento como ya se dijo no carece de eficacia pues el deficiente y por demás ilegal estudio que hace la juzgadora al introducir elementos subjetivos que no contempla la misma legislación dado que la firma de un documento y el hecho de reconocer que la firma puesta en un documento entraña el reconocimiento de su contenido, pues aun cuando se alague que se firmó por error, dolo o intimidación, para que el reconocimiento de la firma no surtiera el efecto indicado sería necesario que quien firmó probare en los autos, error, dolo o intimidación que alegue, siendo así que el demandado nunca demostró no haber estado poseyendo el inmueble en carácter de arrendatario y con ello se consumase el contrato de arrendamiento esto es el arrendamiento conforme a lo previsto en el artículo 1875 del Código Civil. Mas en este no se identifica que deba demostrarse que por virtud de los pagos habría llevarse contabilidad o que habría que tener una declaración fiscal por los pagos, pues ellos desde luego es materia de otra legislación, en el caso se demostró que el inquilino disfrutaba de la posesión del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento, que se suscribió el contrato y que nunca se demostró dolo, error, mala fe, por el contrario se demostró que la posesión al título de arrendatario cuando se le notificó que el mismo demandado incluso se opuso a la entrega del bien.

TERCERO. La juzgadora actúa de manera injusta, pues omite realizar una correcta valoración de las pruebas aportadas por el suscrito, más aun omite fundar y motivar como lo señala el artículo 16 constitucional, siendo que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundado y motivado, por lo que al ser la sentencia un acto de autoridad debe cumplir con tales

extremos lo que en el caso no sucede, la a quo omite estudiar debidamente, porque no era procedente otorgarle valor probatorio a las pruebas ofertadas.

IV. ANÁLISIS DEL RECURSO. Los motivos de inconformidad esgrimidos por el recurrente son infundados en atención a las consideraciones jurídicas siguientes:

En primer término, se precisa que el planteamiento de la inconformidad motivo del recurso que nos ocupa, tiene origen en las pretensiones aducidas en contra de la persona moral denominada ***** por el apoderado general para pleitos y cobranzas de *****, consistentes en:

- La declaración de rescisión del contrato celebrado *****, respecto del *****.
- La desocupación del referido inmueble dado en arrendamiento
- La entrega real y material del inmueble afecto
- El pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los *****cada una, más la que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del predio arrendado
- El pago de la pena convencional pactada en la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento celebrado el *****, por concepto de atraso en la entrega del inmueble.

Como hechos fundatorios de las referidas pretensiones sostuvo que su poderdante *****,

celebró en carácter de arrendador contrato de arrendamiento respecto del ***** , con ***** , como representante legal de la persona moral denominada *****.; en calidad de arrendatario, pero que a partir del mes de septiembre de dos mil dieciocho al esperar el pago de la renta este no se efectuó en los días pactados y que al comunicarse su poderdante con el arrendatario, le manifestó que no tenía dinero por lo que no le pagaría y que le hiciera como pudiera.

Por su parte, ***** en su carácter de representante legal de la empresa demandada ***** , personalidad que acreditó en términos del testimonio notarial de ***** , pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado, estimó improcedentes las pretensiones reclamadas, al aducir que es inexistente la relación contractual aducida por el actor, porque su representada jamás ha suscrito contrato de arrendamiento con el accionante; además que el supuesto arrendatario no tiene facultades para representar a la moral demandada, y que el inmueble nunca ha generado rentas por ser patrimonio de la sociedad que representa por lo que nunca han existido recibos de renta; refirió que el contrato fue realizado de forma unilateral por el actor para realizar trámites ***** , ya que en la temporalidad referida en el

contrato era el representante legal de la persona moral demandada.

Además, sostuvo que el inmueble objeto del supuesto arrendamiento se adquirió con el peculio de la propia persona moral, y que posteriormente a que los socios de la empresa realizaran una auditoria a las arcas de la sociedad se detectó un desfalco por parte del actor, por lo que fue revocada la representación de la sociedad y ahora pretende despojar a los socios del patrimonio de la sociedad conformado por el inmueble afecto.

Ahora bien, en la sentencia motivo del recurso que nos ocupa la juzgadora de origen en primer término se ocupó del análisis de los presupuestos procesales, al sostener que le concurre competencia para dirimir el asunto sometido a su jurisdicción, ya que de la documental privada consistente en el contrato privado de arrendamiento de *****, las partes contratantes convinieron en la cláusula vigésima someterse a la jurisdicción de los tribunales del Estado de Morelos. Asimismo, la a quo estimó que la vía elegida por la parte actora es la correcta, con base en las prestaciones reclamadas, ya que de estas sostuvo se surte la hipótesis prevista en el artículo 644-A de la legislación adjetiva civil¹.

¹ ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse

Por cuanto, a la legitimación de las partes la juzgadora acotó lo previsto en los numerales 179 y 191 del Código Procesal Civil, y sostuvo que la legitimación en el proceso debe ser entendida como un presupuesto procesal que se refiere a la capacidad para comparecer a juicio por lo que se requiere que los comparecientes estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, la que consideró en la especie se encuentra plenamente acreditada, toda vez que dijo las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en el proceso, ya que el actor comparece ejercitando un derecho que aduce tener. Por cuanto a la legitimación pasiva de la persona moral demandada dijo se encuentra acreditada por conducto de su representante legal quien se encuentra legitimado para actuar en el procedimiento, ya que se entabló en su contra una demanda y tiene la ineludible necesidad de defenderse.

Respecto a la legitimación en la causa la instructora sostuvo que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley, esto es que tenga la titularidad del derecho controvertido. En este sentido la juzgadora en atención a

cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

la narrativa de los hechos expuestos por la parte actora quien refirió haber suscrito un contrato de arrendamiento con la parte demandada *****, no obstante, dicha convención fue impugnada por la parte demandada, en este tópico estimó que con ella se acredita la legitimación de las partes contendientes, al considerar que en tanto dicho contrato no se declare nulo o invalido, surte sus efectos entre las partes, por lo tanto determinó que el arrendador cuenta con legitimación ad causam y el demandado con legitimación pasiva ad causam por ser el arrendatario, y encontrarse en posesión del inmueble objeto del contrato.

Sobre el tópico es menester puntualizar que efectivamente como lo aduce el recurrente, la legitimación como relación sustancial entre las partes en un procedimiento judicial debe ser atendida por el juzgador previo al análisis del estudio de fondo de la cuestión litigiosa, puesto que en caso de no colmarse se impediría el pronunciamiento que dirima el contradictorio, por ello la juzgadora en la sentencia apelada abordó tal análisis, del cual como ya se dijo determinó que concurría al arrendador legitimación ad causam y al demandado legitimación pasiva ad causam.

Sobre el tópico conviene precisar que a la aptitud que se reconoce a una persona en un procedimiento judicial se llama legitimación, la cual en

sentido amplio, abarca tanto la titularidad del derecho debatido en juicio, a lo que se conoce como legitimación en la causa, que es la posibilidad de actuar en juicio en nombre propio o por cuenta de otro, esto es la legitimación en el proceso o personería; precisando que se trata de aspectos distintos, pues mientras la legitimación activa en el proceso es un requisito para la procedencia del juicio y, por tanto, un presupuesto procesal al ser una condición para el desarrollo y culminación válida del juicio, la legitimación activa en la causa se traduce en una condición para que se pronuncie una sentencia de fondo favorable a los intereses del actor y, por tanto, un presupuesto de la acción, en consecuencia, se trata de cuestiones distintas cuyo análisis es diferente.

A mayor abundamiento se dice la legitimación procesal activa es la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer- bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular, es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho

cuestionado en el juicio, indispensable para el dictado de una sentencia favorable.

Ahora, cuando se trata de desconocer esa legitimación ad procesum o evidenciar que el actor adolece de ella, radica en que no es titular del derecho sustantivo invariablemente se cae en el terreno de la legitimación en la causa, es decir, tal planteamiento incide esencialmente en el desconocimiento de la legitimación en la causa, lo que no significa otra cosa que se trata de una cuestión netamente perentoria que sólo debe examinarse en la sentencia definitiva que en el caso se dicte en el juicio natural. Por tanto, la legitimación en la causa es la identidad de la persona que ejerce el derecho, como titular de él y sólo quien cuenta con ella puede obtener sentencia favorable.

El análisis de la legitimación activa en el proceso, como presupuesto procesal, puede realizarse: 1. A petición de parte, ante el planteamiento que al contestar la demanda o con posterioridad si se trata de hecho o hechos supervenientes, haga valer el enjuiciado; y, 2. De manera oficiosa. Estudio que podrá realizar el juzgador de primer grado, atendiendo al caso concreto, desde el momento en que provee sobre la admisión de la demanda, o bien, en el curso del procedimiento e, incluso, al dictar sentencia. Empero tratándose de la legitimación activa en la causa, al ser un presupuesto de

la acción, que consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley, el promovente se encuentra legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento de dictar sentencia de fondo y no antes, como aconteció en la especie.

Ahora, se precisa que la acción emprendida por el apoderado legal de *****, cuya finalidad radica en esencia, en determinar si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento, surge de la relación personal que nace al suscribir un contrato de arrendamiento; así, sostuvo que su poderdante celebró contrato de arrendamiento *****, respecto del *****, este en carácter de arrendador con el representante legal de la persona moral demandada como arrendatario; en este sentido allegó a los autos la referida convención de la cual como lo apreció la juzgadora se advierte que a las partes contendientes les concurre el carácter atribuido, esto es, al actor de arrendador y a la persona moral demandada como arrendatario, de ahí que se estima que a las partes les concurre legitimación en la causa. Sin embargo, se precisa al recurrente que ello no implica la procedencia de la acción, pues para ello, se requiere colmar a cabalidad los presupuestos legales de esta, con su

correspondiente demostración mediante probanzas idóneas para tal fin, lo que es diverso a considerar que a las partes les concurre legitimación para comparecer a juicio, aspectos que no son contradictorios como lo expone apelante, puesto que es desacertado considerar que al reconocer legitimación a los contendientes sea menester tener por acreditada la acción emprendida.

Por otra parte, en atención a que las pretensiones de la parte actora se sustentan en la celebración del contrato de arrendamiento *****, el cual fue impugnado por la parte demandada en cuanto a su contenido y firma, al negar la relación contractual, así como las obligaciones del mismo, al sostener que su representada nunca firmó tal documento y mucho menos se obligó a una relación contractual de arrendamiento, ya quien lo suscribió carece de capacidad legal para suscribir documentos; porque en la temporalidad en que supuestamente fue suscrita la convención de mérito quien fungía como representante y administrador de la empresa lo era precisamente el actor quien ocupó tal cargo hasta el *****; agregó que desde la constitución de la empresa nunca se ha pagado renta puesto que con su peculio son cubiertas las mensualidades que se generan por la adquisición del inmueble motivo del aparente arrendamiento.

En este sentido, la juzgadora abordó el

análisis de la referida objeción a efecto de determinar el valor probatorio del documento base de la acción, puesto que determino que en la contención que nos ocupa compete el análisis de la legalidad y validez del contrato de arrendamiento.

Así, la juzgadora adujo que en el caso el objetante demostró los hechos en que apoya su impugnación de conformidad con lo previsto en el numeral 386 de la legislación adjetiva civil, al quedar acreditado que la demandada adquirió el predio motivo del contradictorio mediante crédito hipotecario con la institución *****por conducto de *****; quien fungía como representante legal de la demandada, y que fue aprobado por los socios de la empresa la suscripción del contrato de arredramiento de treinta de ***** el cual fue suscrito por ***** , en carácter de representante legal de la *****., pero únicamente con la finalidad de cumplir con la gestión de cambio de domicilio ante las autoridades educativas del Estado de Morelos, así como de salvaguardar la situación académica de los alumnos y los maestros, dado que al estar la propiedad a *****legal de la empresa en su momento no era posible aceptarlo como garantía de los *****de estancia en el inmueble, lo que así sostuvo, con base en lo que confesó el actor, quien admitió que para la procedencia de la autorización del cambio de domicilio de la moral era necesario presentar

un contrato de arrendamiento que por lo menos garantizara una estadía de *****

Bajo tales consideraciones, la a quo con base en lo previsto en los numerales 19, 20, 21 y 22 del Código Civil del Estado, estimó que la declaración o manifestación de la voluntad como elemento de existencia del acto jurídico (expresa o tácita) exteriorizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas no se colma, porque la suscripción del documento base únicamente solo tuvo como finalidad cumplir con el requisito de gestión para el cambio de domicilio ante las autoridades educativas del Estado.

Por ello, la juzgadora determinó que la sola suscripción del documento base no dio nacimiento al acto jurídico en el contenido, al advertir viciada la voluntad otorgada por ***** , en carácter de representante legal de la empresa, quien no obstante expreso su voluntad al estampar su firma, la misma sostuvo la juzgadora carece de validez al no haber sido emitida de forma libre, solo con la finalidad de cumplir un requisito indispensable para la gestión de un cambio de domicilio ante las autoridades educativas del Estado, pues no contaba con representación legal alguna.

Es esa sintonía sostuvo que el contrato de arrendamiento de treinta de ***** no surtió

plenos efectos entre las partes contendientes, ni los recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de *****, al no contar con la debida vinculación contable respecto de las erogaciones efectuadas por concepto de renta por la persona moral demandada, lo que advirtió de la documental reconocida por su emisor, consistente en la auditoria financiera de los ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017 y *****, practicada por el contador público *****, a la persona moral demandada *****, en los ejercicios a cargo y representación de *****, a lo que adminiculó a la pericial en materia de contabilidad a cargo de la perito designada por el juzgado, quien concluyó que el importe total adeudado por la persona moral a favor de la parte actora por concepto de arredramiento asciende a la *****, a la que le otorgó valor convictivo al aducir que la perito analizó los estados financieros documentos privados provenientes de la parte demandada, por lo que estimo que los hechos afirmados en el dictamen son ciertos, además no existir elemento que derive alguna duda.

En ese orden, la juzgadora de origen estimó procedente la objeción efectuada por la parte demandada por cuanto al contenido y firma del documento base de la acción, al acreditar que la firma del arrendatario no es una manifestación libre de la voluntad que haya dado nacimiento al acto jurídico en él

contenido, elemento que es configurativo del contrato de mérito que condiciona su existencia para que produzca plenamente sus efectos, lo que dijo resta su valor probatorio, así como de los recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de *****, y de las pensiones rentísticas subsecuentes al derivarse del contrato de arrendamiento relacionado.

Ahora bien, dada la objeción del documento base de la acción planteada por la parte demandada, se hace necesario precisar que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico, y como tal a fin de que sea susceptible de producir consecuencias jurídicas, debe colmar a cabalidad los requisitos esenciales y de validez, atribuidos por la ley a tales actos. Los requisitos de existencia que deben concurrirle a todo acto jurídico son: la declaración o manifestación de la voluntad, el objeto y la solemnidad. Por cuanto a los elementos de validez del acto se requiere la capacidad en el autor, la ausencia de vicios en la voluntad, la licitud en el objeto, motivo o fin del acto y la forma cuando la ley así lo declare. Así, la carencia de algún elemento esencial produce la inexistencia del acto jurídico, en tanto que la falta de un elemento de validez producirá su nulidad, la cual puede ser absoluta o de pleno derecho o relativa o anulable. La nulidad absoluta se origina con el nacimiento del acto, cuando el mismo va en contra de una norma, que el acto nulo absoluto es asimilado al inexistente y por ello no

produce efecto legal alguno. En la nulidad relativa, al igual que en la absoluta, el acto es viciado desde su nacimiento, pero produce sus efectos, hasta que es declarado nulo y es susceptible de convalidarse por confirmación o prescripción.

Al respecto los numerales 20, 21, 24 del Código Civil prevén:

ARTÍCULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURÍDICO. *Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez.*

ARTÍCULO 21.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURÍDICO. *Son elementos de existencia del acto jurídico: I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho; II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento.*

ARTÍCULO 24.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO. *Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea válido se requerirá: I.- La capacidad en el autor o autores del acto; II.- La ausencia de vicios en la voluntad; III.- La licitud en el objeto, motivo, o fin del acto; y IV.- La forma, cuando la Ley así lo declare.*

ARTÍCULO 25.- CAPACIDAD. *La capacidad es la idoneidad para ser sujeto de relaciones jurídicas y realizar hechos y actos jurídicos concretos.*

ARTÍCULO 26.- AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD. *La manifestación de voluntad en el acto jurídico sólo será válida si se exterioriza de manera libre y exenta de error, violencia, dolo o mala fe.*

Disposiciones normativas de las que se desprende que a fin de que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos le deberán concurrir cabalmente

elementos de existencia y validez. Que entre los elementos de existencia del acto jurídico se encuentra la voluntad como la manifestación libre de contraer y producir consecuencias jurídicas, por lo tanto, debe estar exenta de vicios; y se vincula al cumplimiento de la obligación contraída.

Sin embargo, tal como lo estimó la juzgadora en el caso, la manifestación de la voluntad para obligarse en términos de lo previsto en el contrato de arrendamiento de treinta de ***** por parte de quien lo suscribió como representante legal de la persona moral demandada con carácter de arrendatario, en el caso no concurre, puesto que la referida convención fue celebrada solo con la finalidad de colmar un requisito exigido por las autoridades escolares del Estado a fin de lograr la operatividad de la empresa, ya que se les requería demostrar una ocupación de ***** en el inmueble afecto, y que al ostentar la parte actora *****, la propiedad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la representación legal de la persona moral demandada era indispensable que otra persona ostentara tal cargo, es por ello que ***** suscribió el pacto locativo en tal carácter y como arrendatario, lo que así se sostiene en observancia a las documentales públicas ofertadas por la parte demandada consistentes en:

Copia certificada de la asamblea de ***** pasada ante la del Notario Público número Uno de la Primera Demarcación del Estado, que contiene la protocolización del acta de asamblea General Extraordinaria de *****, de *****, Sociedad Civil en la que se ratifica a ***** como representante legal y administrador de la referida persona moral; tarjeta de identificación personal ante el *****, de *****, que consigna como representante social legal de la persona moral demandada a *****; ***** PARA LA FORMACIÓN Y DESARROLLO, Sociedad Civil, *****; acta de asamblea de socios de la moral denominada *****, que contiene el acuerdo de remoción del cargo de *****; Auditoria financiera de los ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017, y ***** practicada por el Contador ***** a la persona moral *****, en los ejercicios en que fungía ***** como representante legal de la referida sociedad civil; Dictamen original emitido por la Comisión de Honor y Justicia de la moral *****, de *****, mediante la cual se consensa remover a ***** de su carácter de socio de la referida persona moral; dos oficios de *****, enviados por la ***** al representante de la persona moral ***** *****; copia simple del acta de asamblea de *****, en la que se señala que ***** incurrió en una falta grave contra la persona

moral *****; acta de comité de socios de la persona moral ***** ***** , en la que se desahogaron entre otros puntos de la orden del día, los siguientes: informe de acuerdo de asamblea referente a la baja del socio ***** , contrato de ***** ; testimonio de la protocolización del acta de asamblea ordinaria de ***** de la sociedad denominada ***** , asociación civil representada por ***** , ***** expediente 144/2014 ***** , pasada ante la fe del ***** .

Documentales que como lo estimo la juzgadora, valoradas de acuerdo con lo previsto en los numerales 490 y 491 de la legislación adjetiva civil, adquieren eficacia probatoria para demostrar que en la temporalidad comprendida ***** , la representación legal de la persona moral ***** , la ostentó la parte actora ***** , por lo que si bien el contrato de arrendamiento de treinta de ***** fue suscrito por ***** , con el carácter de representante legal de la moral demandada y arrendatario, debe decirse que no le asistía la representación de la empresa ***** , puesto que la ejercía la parte actora.

Aunado a lo anterior, de la inspección judicial de ***** , desahogada por la fedataria adscrita al juzgado de origen, quien se constituyó en el inmueble

afecto *****, dio fe de la existencia del libro donde constan las actas de asamblea de la persona moral demandada, del que se desprende la existencia del acta de asamblea de *****, en la que dada la falta en la que incurre *****, se acuerda por los socios su baja como socio fundador de la persona moral demandada.

A ello se une la confesional y declaración de parte a cargo de la parte actora *****, desahogadas en diligencia de *****, de las que se advierte reconoció que fue presidente de la persona moral demandada, y con tal carácter firmó varios documentos oficiales, además que para la procedencia de la autorización del cambio de domicilio de la moral *****, *****, era necesario presentar un contrato de arrendamiento que por lo menos garantizara una estadía de ***** en el nuevo domicilio, que el contrato de arredramiento relacionado se presentó ante la ***** y Superior dependiente de la Secretaría Pública del Estado de Morelos, a efecto de autorizar el cambio de domicilio y los nuevos REVOES.

Probanzas que patentizan que la parte actora ***** se desempeñó como representante legal de la empresa demandada y que a fin de obtener la autorización de las REVOES y del cambio de domicilio de la persona moral demandada, se requería presentar un

contrato de arrendamiento del que se advirtiera una estadía de ***** en ese nuevo domicilio y que, para tales efectos, el contrato de arrendamiento base de la acción se presentó ante las autoridades escolares del Estado.

A lo anterior concurre la testimonial a cargo de ***** y *****, desahogadas en audiencia de pruebas y alegatos de *****; de las que se advierte que es del conocimiento de los testigos de referencia que la persona moral *****, designó al actor ***** como su presidente y representante *****, y que dejó de serlo en virtud de que la Comisión de Honor y Justicia de la persona moral demandada revisó y analizó las irregularidades en el manejo de las finanzas por parte del actor, por lo que se le removió del cargo. Además, refirieron que el inmueble ***** se adquirió por un crédito hipotecario con la institución ***** a nombre de ***** lo que fue aprobado por los socios, ya que les manifestó que como persona moral no contaban con el historial crediticio para que les fuera otorgado el crédito hipotecario. Por cuanto al contrato de arrendamiento de treinta de ***** los referidos atestes revelaron que fue firmado únicamente con la finalidad de cumplir un requisito para ser autorizado el cambio de domicilio ante las autoridades educativas del Estado, quienes en su momento hicieron tal recomendación ya que al estar la

propiedad a nombre del representante de la empresa no era posible aceptarlo como garantía de los *****que exigía la *****de estancia en el inmueble, y por ello se acordó con el visto bueno del actor, se procediera de esa forma para agilizar el trámite, que no se pagaron rentas ya que no es un inmueble rentado, sino adquirido mediante un crédito ***** , y los pagos no son por concepto de renta sino el pago de las mensualidades correspondientes al crédito hipotecario, por lo ello los registros que se tienen son pagos hechos a través de *****.

Testimoniales que tal como lo estimó la juzgadora de origen, adquieren valor demostrativo al advertir la veracidad de los hechos sobre los que declararon, los que pusieron en su conocimiento por haberlos percibido a través de sus sentidos, además sus testimonios fueron rendidos con las formalidades que la ley prevé, sin dudas, ni reticencias; manifestaron no tener interés en el asunto, ni motivos de odio o rencor en contra de alguna de las partes.

Sin perder de vista que el apoderado legal de la parte actora formuló incidente de tachas en contra de su testimonio, al aducir que son socios de su presentante, sin embargo, la juzgadora de origen por las razones que sustentó en la sentencia recurrida, los estimó improcedentes, lo que trae como consecuencia que su

testimonio si deba ser valorado por el juzgador a fin de concederle o no valor probatorio para los fines pretendidos por su presentante.

En este punto es menester precisar que las tachas son circunstancias personales que concurren en el testigo, con relación a alguna de las partes, que pudieran afectar su imparcialidad, que hacen dudoso su dicho, y no debe perderse de vista que la finalidad de ese incidente es la de que las partes puedan tachar a los testigos por causas que éstos no hayan expresado sus declaraciones de acuerdo con lo que dispone la ley. Es así que el incidente de tachas sólo debe abrirse, cuando se objetare de falso a un testigo, bajo este supuesto basta que las tachas se formulen al concluir el desahogo de la prueba testimonial, para su apreciación posterior hecha por el juzgador, al emitir la sentencia correspondiente; no así cuando del resultado de su declaración se desprenden contradicciones, pues ello sale del alcance de la referida incidencia, y será al momento de decidir sobre el mérito convictivo del testimonio podrá conceder o no valor a la prueba.

Así, el hecho de que la testigo sea trabajadora de la moral y él ateste su socio no conlleva en automático a estimar que tienen interés de beneficiar a su presentante, por la obtención de un beneficio personal o económico como lo sostiene el recurrente, puesto que

como lo apreció la juzgadora de origen los atestes depusieron sobre los hechos que les constan por haberlos percibido a través de sus sentidos; e incluso se puede sostener que al ser socios o trabajadores de la persona moral demandada se encontraron en la posibilidad de percibir a través de sus sentidos los hechos sobre los que depusieron, esto es les constan de forma directa, lo que se advierte ya que al contestar las preguntas que al efecto les fueron formuladas fueron claros, precisos y contestes al responder sobre los hechos controvertidos, contrariamente a lo que sostiene el recurrente, puesto que no se advierten imprecisos al proporcionar fechas o hayan dado datos ambiguos poco claros; por lo que la juzgadora estuvo en lo correcto en desestimar la incidencia y considerar que tales testimonios debían ser valorados como en la especie aconteció, de los que se desprende valor probatorio para demostrar las excepciones opuestas por la parte actora, sin que ello implique una deficiente valoración probatoria, porque como se lleva visto su depuesto se encuentra concatenado y adminiculado con el resto del material probatorio que obra en autos, de ahí la eficacia demostrativa que se desprende de sus declaraciones.

Aunado al material probatorio citado, obra en autos la pericial en materia de contabilidad a cargo de la perito designada por parte del juzgado, quien en su experticia concluyó:

*“...PRIMERA: El importe total de lo adeudado por la moral *****, **, a favor de *****, por concepto de arrendamiento del inmueble ubicado en ******

*SEGUNDA. El importe total pagado al señor ***** y no autorizados por la moral *****, ***), por el periodo de *****...”*

Conclusiones a las que arribo la perito del análisis de los documentos contables de la persona moral demandada, de los que no observó información que determine la expedición de cheques por concepto de renta o arrendamiento en favor de *****, sino que halló pagos por concepto de anticipo de compra del inmueble, así como de una hipoteca del actor y los recursos provenían de las cuentas de *****, importes que determinó la perito ascienden a la cantidad de *****

A esta se une el reconocimiento de documento a cargo del contador *****, respecto de la auditoria financiera que realizó de los ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017 y de *****, de la persona moral demandada desahogada en audiencia de pruebas y alegatos de *****, de la que se desprende lo siguiente:

*“...A LA UNO.- Así es, A LA CUATRO.- Así es por su puesto, si la reconozco. A LA CINCO.- Si. A LA SIETE.- Si.- A LA OCHO.- Si, A LA NUEVE.- Si. A LA DIEZ.- Si, A LA ONCE.- Primero comenzamos con el anticipo otorgado por la empresa *****, por la*

Toca civil: 487/2020-15-4-5.
 Expediente 471/18-2.
 Juicio: Especial de desahucio.
 Recurso: Apelación.
 Magistrada ponente:
 Lic. Elda Flores León.

******que se observó en los estados de cuenta bancarios recurso que, como ya le había manifestado este dinero fue usado por el C. *****para el pago del anticipo de la propiedad o de la casa ubicada en calle de la luz y el segundo punto es con respecto al importe observado del análisis de los estados de cuenta bancarios, pólizas, cheque, pólizas de egresos, pólizas de diario en donde se reflejan los pagos a nombre del señor *****a cuenta del pago del crédito hipotecario, así como los pagos que recibió el señor ***** por concepto del pago del crédito hipotecario como consta en la documentación adjunta a los oficios entregados al ***** ..”²*

Probanza que adminiculada con la pericial contable a cargo de la perito del juzgado, se tiene que la persona moral demandada, sí bien de sus arcas otorgaba una cantidad al actor de forma mensual, no era por concepto de rentas, sino para cubrir los pagos de las amortizaciones del crédito hipotecario concedido para la

² 1. QUE USTED FUE CONTRATADO COMO AUDITOR EXTERNO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA MORAL A.C.A.I PARA LA FORMACIÓN Y DESARROLLO S.C. 4QUE RECONOCE COMO SUYO EL ESCRITO DE FECHA 03 DE JULIO DE 2019, EN EL CUAL INFORMA SOBRE LA EXISTENCIA DE INFORMACIÓN CONTABLE O FINANCIERA, DE PAGOS QUE CORRESPONDEN A LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE DE LA LUZ NUMERO 59 DE LA COLONIA CHAPULTEPEC, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS. 5. QUE EL CONTENIDO Y DOCUMENTOS ANEXOS AL INFORME DE FECHA 03 DE JULIO DE 2019, FUE OBTENIDO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CONTABLES DE LA MORAL A.C.A.I. PAR LA FORMACIÓN Y DESARROLLO S.C. 7. QUE CON FECHA 30 DE JULIO DE 2019, RINDIÓ INFORME SOLICITADO POR EL DR. JUAN MANUEL CALVO RÍOS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA MORAL A.C.A.I. PARA LA FORMACIÓN Y DESARROLLO S.C RESPECTO DE LOS PAGOS OTORGADOS AL C. FERNANDO ANTUNEZ ESCOBAR, POR CONCEPTO DE PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE DE LA LUZ NÚMERO 59 DE LA COLONIA CHAPULTEPEC, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS CON RECURSOS DE LA MORAL A.C.A.I. PARA LA FORMACIÓN Y DESARROLLO Y DESARROLLO S.C. 8.- QUE EL CONTENIDO Y DOCUMENTOS ANEXOS AL INFORME DE FECHA 30 DE JULIO DE 2019, FUE OBTENIDO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CONTABLES DE LA MORAL A.C.A.I. PARA LA FORMACIÓN Y DESARROLLO S.C. 9.- QUE LA FIRMA QUE CALZA ES ESCRITO DE FECHA 03 DE JULIO DE 2019 EN AL CUAL INFORMA SOBRE LA EXISTENCIA DE INFORMACIÓN CONTABLE O FINANCIERA, DE PAGOS QUE CORRESPONDEN A LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE DE LA LUZ NUMERO 59, DE LA COLONIA CHAPULTEPEC, DE LA COLONIA CHAPULTEPEC, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS. 10.- QUE LA FIRMA QUE CALZA EL ESCRITO DE FECHA 30 DE JULIO DE 2019, EN EL CUAL INFORMA SOBRE LA EXISTENCIA DE LOS PAGOS OTORGADOS AL C. FERNANDO ANTUNEZ ESCOBAR, POR CONCEPTO DEL PAGO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE DE LA LUZ NUMERO 59 DE LA COLONIA CHAPULTEPEC PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS. 11. QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.

adquisición del *****, de esta ciudad, por lo que el numerario entregado lo era para cubrir tal crédito por la compraventa del inmueble, que al haberlo adquirido el actor como representante de la empresa es a él a quien se le entregaba el dinero para que a su vez lo pagara a la institución bancaria que otorgó el crédito.

En corolario de las referidas probanzas, se desprende que la parte actora del dos mil once al dos mil dieciocho, ostentó el cargo de representante legal de la empresa denominada *****, que en virtud de su actividad académica a la que se dedica se requería acreditar ante las autoridades escolares del Estado una estancia de *****en el inmueble donde se pretendía asentar, por lo que fue suscrito un contrato de arrendamiento en fecha treinta de ***** por el señor ***** en su carácter de arrendador y *****, a quien se le atribuyó el carácter de representante legal de la empresa y arrendatario, a fin de colmar tal requerimiento; tal como lo reconoció el actor al desahogar la confesional a su cargo, quien afirmó que para la procedencia de la autorización del cambio de domicilio de la moral ***** era necesario presentar un contrato de arrendamiento que por lo menos garantizara una estadía de *****en el nuevo domicilio, y que el contrato de arrendamiento que se presentó ante la *****y Superior dependiente de la Secretaria de Educación del Estado a fin de autorizar

el cambio de domicilio.

Además, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en *****, de esta Ciudad de Cuernavaca, fue adquirido por la persona moral demandada, pero que el trámite correspondiente para su adquisición fue gestionado por el actor, a quien se le otorgó el crédito hipotecario por la institución ***** para tal fin, pero que la cantidad dada como anticipo y las amortizaciones las pagaba la empresa demandada, tal como lo demuestra la pericial contable a cargo de la contadora *****, quien en la pericial encomendada determinó que observó pagos por concepto de anticipo de compra del inmueble, así como de una hipoteca del actor y los recursos provenían de las cuentas de *****, importes que determinó la perito ascienden a la cantidad de *****; lo que se concatena con la prueba de reconocimiento efectuado por el contador público *****, quien elaboró una auditoria en los libros contables de la empresa demandada, quien sustentó que la empresa *****, otorgó un anticipo por la cantidad de ***** para la adquisición del predio afecto, lo que advirtió de los estados de cuenta bancarios, dinero que sostuvo el contador fue usado por ***** para el pago del anticipo del predio ubicado *****, de esta Ciudad de Cuernavaca; además del análisis de los estados de cuenta bancarios, pólizas, cheque, pólizas de egresos,

pólizas de diario se reflejan los pagos a nombre del señor
*****a cuenta del pago del crédito hipotecario.

Lo que revela tal como lo determinó la juzgadora de origen que del contrato de arrendamiento base de la acción emprendida por el actor, no se advierte la libre manifestación de la voluntad del arrendatario para celebrarlo en representación de la persona moral demandada, a fin de obligarse al cumplimiento de lo allí plasmado, puesto que solo se suscribió con el propósito de cubrir un requerimiento ante las autoridades escolares, sin la intención de crear consecuencias jurídicas; aunado a que no obra dato de los pagos que por concepto de renta haya efectuado la persona moral demandada, puesto que sus registros fiscales revelan que sí se le otorgaba a la parte actora por parte de la moral una cantidad de dinero de forma regular, pero no por concepto de rentas, sino con la finalidad de cubrir el pago de las amortizaciones del crédito hipotecario que se le otorgó al actor para comprar el inmueble motivo del contrato de arrendamiento, ya que en la temporalidad de celebración del contrato ostentaba la representación de la persona moral; que si bien para que se configure el arrendamiento la legislación civil no prevé que se deba llevar una contabilidad del que se desprendan los pagos por concepto de rentas, como lo sostiene en recurrente; sin embargo, al tratarse la demandada de una persona moral a fin de lograr su operatividad se manejan libros o

registros contables, a los que tuvo acceso un contador público contratado por la misma demandada a efecto de fiscalizar sus registros contables de los que se obtuvo precisamente que la demandada otorgaba al actor una cantidad de forma regular, sin embargo, estos no eran por concepto de renta sino para pagar las amortizaciones del crédito hipotecario que le fue otorgado al actor para comprar dicho bien, aunado a que la moral pata tal efecto otorgó una cantidad de anticipo por la cantidad de *****; información financiera que se concatena por la perito designada por el juzgado quien de los registros contables de la persona moral detecto los referidos pagos otorgados por la demandada al actor para cubrir las amortizaciones por el crédito hipotecario por la compraventa del inmueble afecto.

De ahí que acertadamente la juzgadora haya estimado que la voluntad del arrendatario como un elemento esencial del acto jurídico en el caso no concurre, dado que solo lo suscribió a fin de colmar un requisito de las autoridades escolares del Estado, que dado las actividades que desempeña la persona moral era necesario acreditar una estancia de *****en el inmueble relacionado, convención que fue exhibida ante *****y Superior, para el efecto ya indicado; y dado no se trata de un elemento subjetivo que introduce la juzgadora como lo aduce el recurrente, sino se erige como un elemento de existencia del acto jurídico, que

implica que a falta de estos el acto es inexistente por lo que no es susceptible de producir consecuencias jurídicas, es por ello que la convención allegada a los autos como el documento base de la acción emprendida por el actor, es ineficaz para los fines pretendidos, puesto de este no se desprende la relación contractual por la cual a las partes les concurren derechos y obligaciones recíprocas, que en caso de incumplimiento la parte que cumple lo pactado se encuentra en la posibilidad de exigir de su contratante su cumplimiento.

Por otro lado, en el caso se hace necesario precisar que, un contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones, por eso, la voluntad de las partes es la suprema ley que se traduce en una libertad contractual, que suele darse en dos aspectos, el externo y el interno, también denominado este último por la doctrina como "autonomía de la voluntad", en donde el primero se concibe como la facultad de decidir si se celebra o no el contrato y, el segundo, es la posibilidad de establecer el contenido del acuerdo de voluntades, esto es, el derecho y las obligaciones de cada una de las partes.

Sin embargo, tal libertad no es un derecho ilimitado del que gocen los contratantes, ya que se encuentra acotado por el orden público, la moral o las

buenas costumbres, lo que significa que las partes en uso de esa máxima autoridad que impera en los contratos, como es la voluntad de elegir, siempre que no contravengan tales principios, pueden expresa o tácitamente crear, transferir, modificar, conservar o extinguir lo inicialmente pactado. Así, por la voluntad manifiesta de las partes se sujetan y obligan, no sólo lo que se expresa en ellos, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Así, por virtud de esa libre voluntad que externan los contratantes, pueden pactar consecuencias para el caso de que alguna de las partes incurra en incumplimiento de la obligación nacida por el contrato, a lo que se denomina responsabilidad contractual. Para que se configure es necesaria la previa existencia de un contrato válido, que haya sido perfeccionado por el consentimiento de las partes, revistiendo la forma que la ley señala para cada caso, ya que se obliga no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a todas las consecuencias de su naturaleza, sea éste unilateral, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual, instantáneo o de tracto sucesivo, encontrándose en la falta a su puntual cumplimiento, salvo las excepciones consignadas en la ley, por las personas que los otorgan, la causa de su rescisión y/o la correspondiente responsabilidad del pago de daños y perjuicios, si los hubiere.

En esa línea, se precisa al recurrente, que un contrato será válido cuando reúna los requerimientos legales establecidos (existencia y validez), entre estos que haya sido perfeccionado por el consentimiento de las partes, revistiendo la forma que la ley señala para cada caso, a fin de que sea susceptible de producir consecuencias jurídicas, esto es, que por virtud de este nacen para las partes derechos y obligaciones recíprocos, a lo que se debe atender para estimar la existencia de la convención y las consecuencias jurídicas que genera para los contratantes; por lo que no asiste razón al inconforme al sostener que la relación contractual se acreditó de las condiciones fácticas, e incluso que la persona que atendió la diligencia de emplazamiento reconoció la existencia del arrendamiento; puesto que en primer término de la referida diligencia realizada *****, al constituirse la fedataria adscrita al juzgado de origen en el inmueble ubicado en *****, de esta Ciudad de Cuernavaca, fue atendida por ***** quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral, quien le manifestó: “... *que no tengo la cantidad y tampoco voy a señalar ningún bien con el cual se pretenda garantizar el pago de lo que se reclama...*”; de lo que no se advierte que el representante legal de la empresa haya reconocido una relación de arrendamiento con el actor, aunado a que el recurrente no precisa cuáles son esas condiciones fácticas que a su consideración son suficientes para

demostrar la existencia de la relación contractual de arrendamiento que sostiene celebró con la parte demandada.

En este punto menester insistir que un contrato, como acto jurídico debe ser perfectamente válido, sin embargo, en la especie no se advierte que la voluntad del arrendatario se haya externado de forma libre con la finalidad de producir consecuencias jurídicas, aun cuando estampó su firma de puño y letra en el contrato, no fue con la intención de asumir las cargas contractuales, porque si bien se le otorgó por la moral demandada facultad para suscribir el contrato de arrendamiento, pero de forma limitada a colmar un requerimiento ante las autoridades escolares, ya que las facultades de dirección y/o representación legal de la empresa A.C.A.I PARA LA FORLACIÓN Y DESARROLLO *****., las ejercía la parte actora *****., quien además fungía como propietario del inmueble, por ello la necesidad de que otra persona suscribiera esa convención en carácter de arrendatario, de ahí que tal como lo aprecio la juzgadora de origen, la convención de arrendamiento de treinta de ***** no surtió plenos efectos entre las partes, por haberse demostrado que la voluntad del arrendatario para contraer o generar derechos y obligaciones con la celebración del referido contrato se encontró viciada; además, de haberse demostrado en la secuela procesal con las periciales a las

que se ha hecho referencia, que si bien se entregaba una cantidad de forma regular por parte de la persona moral demandada al actor, dicho dinerario no era por concepto de renta del inmueble, sino para cubrir las amortizaciones que debían pagarse a la institución financiera que otorgó el crédito al actor para la adquisición del inmueble, de ahí que la demandada se encontraba en el referido inmueble al haberlo adquirido por medio de su entonces representante legal *****, lo que hace patente que no se configura la relación contractual entre los contendientes que aduce el recurrente.

Por cuanto a la aducido por el apelante relativo a que la juzgadora de origen dejó de aplicar diversos precedentes jurisprudenciales que les son obligatorios, cuyos rubros son: “...ARRENDAMIENTO CONTRATO DE, CUANDO EL DEMANDADO MANIFIESTA QUE NO FIRMO, LE CORRESPONDE DEMOSTRAR SU NEGATIVA...”; “...ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. PRUEBA DE QUIENES LO FIRMAN...”; a contrario sensu el recurrente cito el siguiente criterio “...ARRENDAMIENTO, FIRMA FALTANTE DEL ARRENDADOR EN EL CONTRATO DE. NO LO INVALIDA SI EL ARRENDATARIO ACEPTO HABER CONTRATADO...”, “...CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA. EL CONCEPTO DE PARTE FIRMANTE CORRESPONDE A QUIENES PARTICIPAN EN LA CELEBRACIÓN DE UN ACTO JURÍDICO Y ESTAS SON QUIENES EMITIERON O EXPRESARON SU VOLUNTAD

PARA OBLIGARSE...”.

Sobre el particular se precisa que las determinaciones judiciales deben estar debidamente fundadas y motivadas por quienes las emiten, que pueden sustentarse en criterios de jurisprudencia al tratarse de la interpretación o complemento de una norma aplicable al caso, a fin de robustecer el criterio asumido en dicha determinación, que tal como lo expone el recurrente la jurisprudencia atiende vacíos de la ley, o ambigüedades de esta; sin embargo debe precisarse que las tesis que invoca el apelante en sus motivos de inconformidad no se advierten aplicables al caso, puesto que prevén diversos supuestos al que nos ocupa, toda vez que *****, no negó haber suscrito la convención de arrendamiento; en la que si obra la firma de *****, con carácter de arrendador; aunado a que la persona moral demandada no suscribió recibo alguno por concepto de renta, sino por el pago de las amortizaciones del crédito hipotecario otorgado al actor a fin de comprar el inmueble ubicado en *****, de esta Ciudad de Cuernavaca, y por cuanto al último criterio se refiere a un contrato de compraventa; de ahí que no era obligación de la juzgadora atender tales criterios para sustentar la resolución que dictó; aunado a que no se pierde de vista que se trata de tesis aisladas, que si bien son orientadoras respecto de algún caso en particular, pero de ninguna forma resultan ser vinculantes para los

órganos jurisdiccionales; de ahí lo infundado de su primer motivo de inconformidad.

Por cuanto, a lo manifestado por el recurrente en su segundo agravio, referente a que con el caudal probatorio conformado por el contrato de fecha treinta de ***** que si bien la fecha es errónea pero que fue cierta y eficaz para conceder obligaciones a las partes, pero contiene el nombre correcto del predio, los tiempos y las condiciones en que habrán de generarse para ambas partes; así como la confesional, testimonial la pericial, la presuncional y la instrumental por él ofertadas son suficientes para declarar procedente su acción.

Debe decirse que dicha manifestación se reduce a una apreciación subjetiva, toda vez que como se lleva visto, en la especie no quedó demostrado la relación contractual entre las partes contendientes, toda vez que del acta de asamblea de ***** pasada ante la del Notario Público número Uno de la Primera Demarcación del Estado, que contiene la protocolización del acta de asamblea General Extraordinaria de ***** de la Sociedad denominada ***** en la que se ratificó a ***** como representante legal y administrador de la referida persona moral; y de tarjeta de identificación personal ante el ***** de ***** se desprende que el actor ostentaba la representación legal de la persona moral demandada, y que a fin de colmar los

requisitos que les eran exigidos por la Secretaría de Educación Pública, dado las actividades escolares que desempeña la demandada, era necesario demostrar una estancia de dos años, en el inmueble ubicado en ***** , de esta Ciudad de Cuernavaca, por lo que se elaboró un contrato de arrendamiento que fue presentado ante la *****y Superior, tal como lo reconoció el actor al desahogar la confesional a su cargo en diligencia de pruebas y alegatos de ***** , por lo que se requería que otra persona firmara dicha convención a nombre de la moral demandada y como arrendatario, ya que el representante legal también ostentaba la propiedad del predio, quien lo adquirió a su nombre al manifestar a sus socios que como persona moral no contaban con el historial crediticio para que les fuera otorgado un crédito hipotecario, tal como se desprende de la testimonial a cargo de ***** y ***** , aunado a que de las periciales en materia de contabilidad suscritas por la perito designada por el juzgado ***** y el contador público ***** contratado por la parte demandada, se conoce que efectivamente la demandada otorgaba cantidades de dinero a actor, pero no por concepto de rentas, sino con la finalidad de cubrir los ***** institución financiera que otorgó el crédito hipotecario para comprar el inmueble relacionado; todo ello revela que la manifestación libre de la voluntad para crear derechos y obligaciones recíprocos por virtud del contrato de

arrendamiento no se colma, lo que hace que el contrato base no pueda producir tales consecuencias jurídicas, esto es efectos entre las partes.

Por lo que, si la fecha de su celebración es cuestionable al no existir el ***** en el calendario, como tal ese hecho no impide que el contrato no produzca consecuencias jurídicas, sino por las razones ya expuestas que implican la falta de un elemento de existencia del acto jurídico.

Aunado a que el apelante de forma muy genérica expone que con las probanzas por él ofertadas se acredita su acción; sin la expresión de un argumento lógico jurídico que así lo demuestre, puesto que si bien ofertó el testimonio a cargo *****, sin embargo en audiencia de pruebas y alegatos de *****, en virtud de que dichas atestes no comparecieron a la referida diligencia, se hizo efectivo el apercibimiento al actor previamente decretado el ***** de la referida anualidad, por lo que dicha probanza fue declarada desierta.

Por cuanto a la pericial que refiere, solo fue desahogada la experticia en contabilidad a cargo de la experta designada por el juzgado, que como se lleva visto se advierte es contraria a los intereses del actor, ya que arribó a la conclusión que por concepto de rentas no se le

adeuda cantidad alguna al actor.

En diligencia de nueve de abril de dos mil diecinueve, se desahogó la confesional y declaración de parte a cargo de la persona moral demandada por conducto de su apoderado legal *********, en los siguientes términos:

CONFESIONAL

*“...**A LA SEIS**, si, **A LA SIETE**.- si. **A LA DOCE**.- Si pero no es propiedad de él, es de la moral que ha pagado desde el inicio, **A LA TRECE**.- No, porque no pagamos renta, **A LA DIECISIETE**.- Si, una vez protocolizada el acta de asamblea ante notario, **A LA VEINTIUNO**.- No porque vuelvo a insistir que nunca se ha pagado renta y en la contabilidad de la moral esta registrado el depósito ante *********, **A LA VEINTIDOS**.- No porque no se paga renta. **A LA VEINTITRÉS**. - Si en el periodo *********aproximadamente...”.*

3

DECLARACION DE PARTE

*“... **A LA SEIS**.- Si.- **A LA SIETE**.- Si es por ley, es obligatorio para poder continuar los programas docentes y dar seguridad a los alumnos, **A LA OCHO**.- Si con un trámite administrativo ante la *********para dar seguridad a la carrera de los alumnos exigida por esta secretaría. **A LA DOCE**. - Si aunque no se reconoce la propiedad del presentante como se ha anunciado*

³ 6. Que su representada actualmente se encuentra instalada presentando sus servicios en el domicilio ubicado en calle de la luz, número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos. 7. Que su representada ante la secretaría de educación pública del estado, solicitó la autorización de cambio de domicilio al antes mencionado en la posición que antecede. 12. Que su representada se encuentra instalada presentando sus servicios en el domicilio ubicado en calle de la luz, número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, propiedad de su presentante. 13. Que su representada ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre del año dos mil dieciocho a la fecha a su presentante. 17. Que de acuerdo a los estatutos de su representada el presidente del comité directivo tiene la representación legal de la sociedad. 21. Que usted carece de los recibos de pago o escrito de consignación de pago de las rentas correspondientes a los meses de septiembre de dos mil dieciocho a la fecha del bien inmueble ubicada en calle de la luz número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec de esta ciudad, propiedad de su presentante. 22. Que se han dejado de pagarse (sic) las rentas correspondientes a los meses de septiembre de dos mil dieciocho a la fecha del bien inmueble ubicada en calle de la luz número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec de esta ciudad, propiedad de su presentante sin razón alguna. 23. Que el señor Rodolfo Méndez Vargas ha sido presidente y director de su representada como socio fundador que es de la misma.

*anteriormente ya que la moral ha realizado la totalidad de los pagos previo convenio con el señor *****de que se escrituraria al finalizar el pago de crédito a nombre ***** por lo que estamos ante un hecho fraudulento. **A LA TRECE.** - No, insisto que nunca se ha pagado renta sino se ha aportado al crédito de ***** a través del señor *****el cual fue dado de baja de la sociedad por los manejos fraudulentos lo que se solicita el cambio de crédito de ***** a nombre de ***** **A LA DIECISIETE.** - Si, una vez notariada el acta de asamblea se procede a la reunión de toma se posesión del nuevo comité directivo. **A LA VEINTIUNO.** - Si debido a que nunca hemos rentado por lo que carecemos de los recibos de renta de cualquier índole, lo que se tiene es el flujo financiero del pago a *****.- **A LA VEINTIDOS.**- No, debido a que no se ha pagado renta, sino que el socio Fernando Antúnez no ha cumplido con lo pactado ante el Comité directivo del pago hipotecario ante *****.- **A LA VEINTITRÉS.**- Si en el periodo aproximado *****... ”. ⁴*

Probanzas que se advierte no favorecen los intereses del recurrente, toda vez que el absolvente no acepto hechos que le perjudican, por el contrario sostuvo que la persona moral no ha pagado renta, porque el inmueble donde se encuentra asentada pertenece a la demandada quien ha realizado los pagos por su adquisición, y que se han realizado aportaciones para

⁴ 6. Que su representada actualmente se encuentra instalada presentando sus servicios en el domicilio ubicado en calle de la luz, número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos. 7. Que su representada ante la secretaria de educación pública del estado, solicitó la autorización de cambio de domicilio al antes mencionado en la posición que antecede. 8. Que el contrato de arrendamiento base de la acción de su presentante, que se le pone a la vista, es el mismo que su representada, presentó ante la Secretaría de Educación Pública para gestionar su cambio de domicilio, tal como lo refirió en su escrito de contestación de demanda al dar respuesta al capítulo de prestaciones. 12. Que su representada se encuentra instalada presentando sus servicios en el domicilio ubicado en calle de la luz, número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, propiedad de su presentante. 13. Que su representada ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre del año dos mil dieciocho a la fecha a su presentante. 17. Que de acuerdo a los estatutos de su representada el presidente del comité directivo tiene la representación legal de la sociedad. 21. Que usted carece de los recibos de pago o escrito de consignación de pago de las rentas correspondientes a los meses de septiembre de dos mil dieciocho a la fecha del bien inmueble ubicada en calle de la luz número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec de esta ciudad, propiedad de su presentante. 22. Que se han dejado de pagarse (sic) las rentas correspondientes a los a los meses de septiembre de dos mil dieciocho a la fecha del bien inmueble ubicada en calle de la luz número 59 y privada de la cabaña de la colonia Chapultepec de esta ciudad, propiedad de su presentante sin razón alguna. 23. Que el señor Rodolfo Méndez Vargas ha sido presidente y director de su representada como socio fundador que es de la misma.

pagar el crédito hipotecario que fue otorgado por ***** a través del actor *****; y por lo que hace a la presuncional y la instrumental de actuaciones, no se advierte del sumario constancia alguna que favorezca los intereses del actor; de ahí que contrariamente a lo que sostiene el apelante, de las probanzas que ofertó no se desprende eficacia probatoria para tener por demostrada la acción que emprendió.

Ahora bien, es verdad como lo aduce el recurrente que a fin de obtener la declaratoria de nulidad o inexistencia del contrato se debe promover el contradictorio que emita el pronunciamiento correspondiente; sin embargo no se debe soslayar que la parte demandada objetó el contrato de arrendamiento de fecha treinta de ***** documento base de la acción emprendida por el actor, la que encontró sustentó en las probanzas que al efecto ofertó la parte demandada para demostrarla, por lo que la juzgadora la declaro procedente; lo que invalida la fuerza probatoria del documento, haciéndolo ineficaz para sus fines, es por ello que la acción emprendida por el actor sostenida en el referido contrato no puede prosperar, de ahí la declaratoria de su improcedencia, lo que no se configura en un exceso de las facultades legales otorgadas a la juzgadora, como lo expone el recurrente, de ahí lo infundado de este agravio.

Finalmente, por cuanto, a lo manifestado en su tercer agravio, respecto a que la resolución apelada carece de fundamentación y motivación; debe decirse que a consideración de este cuerpo colegiado, dicha inconformidad se reduce a una manifestación subjetiva, toda vez que la resolución disentida se aprecia cumple con los requisitos de legalidad al considerar como lo aduce el recurrente que fundamentar implica expresar con exactitud el precepto legal aplicable al caso y, que motivar, involucra señalar las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, por lo que en el caso la juzgadora externó las causas por las cuales era determinado procedente la objeción del documento base de la acción planteada por la parte demandada, así como debidamente expuso las consideraciones a las que arribó posteriormente al análisis y valoración de las pruebas allegadas a los autos, respecto a la improcedencia de la acción emprendida por la parte actora lo que fundamentó en los preceptos legales que al caso invocó, por lo que no se advierte la falta de fundamentación y motivación esgrimida por el apelante, lo que hace que tal disertación sea del mismo modo infundada.

En mérito de lo anterior, al haber resultado **infundados** los agravios expresados por el recurrente, lo

procedente es **confirmar** la sentencia definitiva dictada el ***** , por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente 471/2018-2.

Por otra parte, es procedente condenar al recurrente al pago de costas en esta instancia, al actualizarse en el caso la hipótesis contenida en el artículo 159, fracción IV del Código Procesal Civil, vigente en el Estado.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 27 fracción VII de la Constitución Política Mexicana, 105, 106, 518 fracción III, 530, 532 fracción I, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Se **CONFIRMA** la sentencia dictada el ***** , por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente 471/2018-2.

SEGUNDO. Es procedente la condena al pago de costas en esta instancia a ***** , por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE; y, con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos a su juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Presidente, **ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, integrante y **ELDA FLORES LEÓN**, ponente en el presente asunto, esta última designada integrante de la Sala Auxiliar por acuerdo de Pleno Extraordinario del día siete de diciembre de dos mil veinte, para cubrir la ponencia quince por un periodo trimestral a partir del uno de enero del dos mil veintiuno; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA**, quien da fe.