

Jiutepec, Morelos, a siete de mayo del año dos mil veintiuno.

VISTOS para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **211/2020-2**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido ante este Juzgado por ***** por su propio derecho, en contra de ***** , radicado en la Segunda Secretaria y;

R E S U L T A N D O S :

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado Menor de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, con fecha *siete de septiembre del año dos mil veinte*, el ciudadano ***** , promovió por su propio derecho, Juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, demandando a ***** las siguientes prestaciones:

...A) La rescisión del contrato verbal de arrendamiento del inmueble celebrado en 15 de julio del 2018, ubicado en ***** , Morelos, por falta de pago de 7 meses de renta adeudados a la actora;

B) Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la ***** , Morelos, por falta de pago de 7 meses de renta adeudados a la actora;

C) El pago de la cantidad de \$21,000.00 (VEINTIÚN MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de siete rentas vencidas y que a la fecha no han sido cubiertas, a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2020, y las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento:

D) Se requiere a los arrendatarios para que al momento de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, se le embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones rentísticas reclamadas;

E) El pago de la cantidad que resulte del pago de los Servicios de Agua, Energía Eléctrica y demás adeudos que dejen de cubrir por concepto de Servicios;

F) Se les condene al pago de gastos y costas que se originen por concepto del presente juicio. ..."

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Relató los hechos en que fundó su acción e invocó el derecho que consideró aplicable, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones, acompañó a su escrito inicial, los documentos que se describen en el sello fechador, mismos que obran agregados en autos.

2.- Mediante proveído de fecha **diez de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por presentado al Ciudadano *********, **por su propio derecho**, acompañando a su escrito inicial de demanda los documentos que describe el sello fechador, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra, anunciando los medios de prueba que pretendiera ofrecer, requiriéndolo para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se le harían por medio del Boletín Judicial.

3. Con fecha *tres de noviembre del año dos mil veinte*, y previo citatorio la fedataria de la adscripción, se constituyó en el domicilio ubicado en *********, *Morelos* dando cumplimiento al auto de *diez de septiembre del año dos mil veinte*, procediendo a emplazar a la ciudadana *********entendiendo la diligencia con quien dijo ser la persona buscada.

4. Con fecha nueve de noviembre de dos mil veinte, la fedataria de la adscripción, se constituyó en el domicilio ubicado en *********, *Morelos* dando cumplimiento al auto de diez de septiembre del año dos mil veinte, procediendo a emplazar al ciudadano *********entendiendo la diligencia con quien dijo ser la persona buscada.

5. Por auto de *trece de noviembre del año dos mil veinte*, previa certificación, se tuvo a los demandados *******Y**

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

*****, en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones al igual que sus defensas y excepciones las cuales serían tomadas en su momento procesal oportuno, mandando dar vista a la parte contraria para que en el término de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera; asimismo, se concedió a las partes un plazo de cinco días para que ofrecieran las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o contestación y aquellas que hubieren anunciado.

6. Mediante proveído de *siete de diciembre del año dos mil veinte*, previa certificación se tuvo al actor dando contestación a la vista antes mencionada respecto a la contestación de la demanda y se señaló día y hora a efecto de que tuviera verificativo la Audiencia de Ley, proveyéndose sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose al actor la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del demandado *****; la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada *****, la DOCUMENTAL PRIVADA marcada con el numero V, la TESTIMONIAL, a cargo de LETICIA GARCÍA FLORES y JUANA HUERTA MORENO, así como la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, así como la documental privada marcada con el numero I, con las cuales se mandó dar vista a la parte demandada, para que en el plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera.

7. Mediante proveído de *diez de diciembre del año dos mil veinte*, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte demandada, admitiéndose al actor la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte actora *****, la TESTIMONIAL, a cargo de *****, así como las DOCUMENTALES marcadas con los números 4, 5, 6, 7 y 8, y las marcadas con los números 9 y 10, así como la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

8. Por auto de fecha veintidós de diciembre del año do dos mil veinte, se le tuvo a la parte actora, interponiendo **RECURSO DE APELACIÓN**, en contra del auto de fecha siete de diciembre del año dos mil veinte, mismo que se admitió en el efecto **PREVENTIVO**, misma que se resolverá cuando se tramite la apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva dictada en el mismo juicio.

9. El día quince de febrero del año dos mil veintiuno, y de acuerdo a la circular 023/20, emitida por el pleno de la junta de administración del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de veintitrés de diciembre del año dos mil veinte, se decretaron diversas medidas de contingencia por el fenómeno de salud pública derivado del virus COVID-19, entre ellas la suspensión de labores de los Juzgados y Tribunales integrantes del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que se señaló de nueva cuenta, fecha de audiencia para el desahogo de pruebas.

10. En audiencia de *catorce de abril del año dos mil veintiuno*, día y hora señalado para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, se presentó el demandado sin credencial oficial, por lo que se le apercibió para que en el plazo de tres días, presentara identificación oficial, o en su caso comprobante de tramitación ante el Instituto Federal Electoral, apercibido que de no hacerlo se le haría el efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha siete de diciembre del año dos mil veinte y se declararían confeso de todas las posiciones calificadas de legales; asimismo, en dicha audiencia se desahogaron las pruebas admitidas por ambas partes, asimismo, en virtud de que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de Alegatos, en la que se tuvieron por formulados por ambas partes; por lo que se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

11. Por auto de diecinueve de abril del año dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación a sentencia, ya que fueron

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

turnados los autos a resolver, sin haber transcurrido los tres días que se le dieron a la parte demandada para exhibir su identificación oficial; por auto de fecha veintiuno de abril del año dos mil veintiuno, se le tuvo por precluido su derecho a la parte demandada para dar cumplimiento al requerimiento dentro de la diligencia de fecha catorce de abril del año dos mil veintiuno, toda vez que exhibió una carta de residencia expedida por el Ayudante ***** , Morelos, y al ser un documento no oficial, se le hizo al demandado ***** , efectivo el apercibimiento decretado en diligencia de fecha catorce de abril del año dos mil veintiuno, declarándosele confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; por lo que se citó a las partes para oír sentencia definitiva; en el presente juicio, misma que hoy se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31 y 34** del Código Procesal Civil del Estado, **75** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, ya que las prestaciones reclamadas no superan la cuantía señalada para este juzgado, y el inmueble materia de la controversia, se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado.

La vía elegida es la procedente de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **636** del ordenamiento adjetivo invocado, en virtud de que la controversia planteada es sobre arrendamiento inmobiliario.

II.- Son aplicables a la acción incoada por la actora los artículos 1875 del Código Civil en vigor en la Entidad, que literalmente dispone:

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

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

De igual manera, los que a continuación se transcriben:

Artículo 1881.- ***El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.***

Artículo 1887.- **El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:**

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Artículo 1901.- **El arrendatario está obligado:**

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

**I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo
convenidos;**

**II.- A responder de los perjuicios que la cosa
arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares,
sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo
visiten;**

**III.- A servirse de la cosa solamente para el uso
convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino
de ella; y,**

IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.

III.- Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis de la legitimación de las partes; al respecto el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, a la letra dice:

"...Sólo 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 condena y quien tenga el interés contrario....".

Así mismo el dispositivo **180** de la Ley invocada, refiere:

"...Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...".

De igual forma, el artículo **191** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

"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...".

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En este contexto tenemos que en el presente asunto, ***** , compareció a juicio por su propio derecho, reclamando la rescisión del contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho y demás prestaciones que reclama en su demanda, sin que se advirtiera en el procedimiento que tuviese alguna limitante en su capacidad de ejercicio, lo que lo legitima activamente procesalmente hablando en este asunto; por su parte, los demandados ***** , fueron debidamente emplazados y comparecieron a juicio por su propio derecho al tener la necesidad de defenderse, sin que tampoco durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio, lo que los legitima pasivamente en este proceso.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, como ha quedado señalado en líneas anteriores, la misma tiene relación con el ejercicio de una acción, y en consecuencia supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrado, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio.

IV.- Por metodología jurídica, siendo de explorado derecho que las cuestiones previas, tales como los **incidentes de tachas** planteados por las partes, se deben estudiar al dictar la resolución definitiva, previo al estudio de la cuestión trascendental, en razón de que la calificación de las tachas puede inferir en el resultado del presente asunto; por consiguiente, se procede al análisis del incidente de tachas interpuesto por el abogado patrono de los demandados *********, respecto de los testigos ofrecidos por la parte actora de nombres *********; de igual modo, del diverso incidente de tachas interpuesto por el abogado patrono de la parte actora *********, respecto de los testigos ofrecidos por la parte demandada de nombres *********.

Al respecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **472** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **todos los que tengan conocimiento de los hechos** que las partes deben probar, están **obligados** a declarar como testigos.

Por su parte, el artículo **478** del mismo ordenamiento legal, establece lo siguiente:

“Generales y relaciones personales del testigo. En el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación se procederá al examen.”

Consecutivamente, el arábigo **489** del mismo Código, señala lo siguiente:

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

“Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba... La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.”

De los ordenamientos invocados, se desprende fundamentalmente que toda persona está obligada a declarar en calidad de testigo, en relación a los hechos que las partes deban probar; asimismo, de manera previa al examen de los testigos, en el acta respectiva, se hará constar su nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, precisándose si es pariente por consanguinidad o afinidad de alguna de las partes y en qué grado; o bien, si es dependiente de quien lo presenta, tiene algún interés en el juicio, o inclusive si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. Por último se señala que las partes pueden atacar el dicho de un testigo, cuando a su consideración alguna circunstancia afecte su credibilidad, **siempre y cuando esa circunstancia no haya sido expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba.**

Es oportuno establecer que las tachas son condiciones personales de los testigos, que restan valor probatorio a la prueba testimonial.

En ese orden de ideas, atendiendo a las constancias procesales que integran las presentes actuaciones, se advierte que el primer incidente promovido por el abogado patrono de los demandados respecto de los testigos ofrecidos por la contraparte de nombres *****, es improcedente. Lo que se concibe así, porque esta incidencia en relación con el primer testigo se hace valer por la circunstancia de que al tomarle sus generales expreso ser hermana de su presentante, que es una

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

cuestión que no hace viable esta incidencia, porque de conformidad con el artículo 472 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deban de probar están obligados a declarar como testigos, con las excepciones que prevé, lo que pone de relieve que la sola circunstancia de tener un lazo de parentesco con el actor no le resta valor probatorio a su testimonio, como se dijo con anterioridad. Asimismo, respecto a las demás cuestiones que invoca que son: que la pregunta seis es inductiva al igual que la siete inductiva sugerente y propositiva, al no aportar solo complementar, que solo se limita a decir sí o no, es una situación que tampoco hace procedente este incidente al ser una cuestión que no resulta atribuible a la ateste de referencia; que en la respuesta a la pregunta cinco donde dijo conocer a los demandados no proporciono el domicilio de los mismos, es también otra cuestión que haga viable este incidente, al no habersele preguntado de manera directa tal circunstancia; que en la respuesta a la pregunta ocho no preciso cuantas rentas adeudaba y de que meses, que la testigo dijo encargarse de los contratos, pero el actor en su demanda hablo de un contrato verbal, que la testigo refirió que los demandados llegaron en el dos mil quince, situación que coincide con la que (sic) llegaron los mismos al inmueble en cuestión, que en la respuesta a la pregunta siete la ateste al preguntársele si las personas referidas en su declaración han firmado algún contrato contesto que si, cuando el actor en su demanda se refiere a un contrato verbal, que son cuestiones que tampoco hacen procedente este incidente para tachar a la testigo de referencia, porque corresponde a este resolutor analizar las respuestas a las preguntas formuladas para determinar su valor probatorio, *dado que atendiendo al artículo 489 de la Ley Adjetiva Civil de la Materia en vigor, esta incidencia*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

solo puede versar respecto de aquella circunstancia que no haya sido expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba; y finalmente que el actor en su demanda no hace referencia a la participación de la ateste de mérito como la encargada de celebrar un contrato con los demandados, que es un situación que de igual forma no hace viable este incidente al ser una cuestión ajena a lo declarado por la citada ateste.

En cuanto a la segunda ateste, refiere el actor incidentista para tachar su testimonio por lo siguiente: que se nota su aleccionamiento y parcialidad al manifestar que trabajaba para el señor ***** , que en la respuesta a la pregunta cinco dijo tener mucho tiempo de conocer a la familia, lo que genera una estrecha amistad, que son cuestiones que no hacen procedente esta incidente, en razón que acorde con el artículo 472 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deban de probar están obligados a declarar como testigos, con las excepciones que prevé, lo que evidencia que la circunstancia de ser empleado de una persona o conocer a la familia de su presentante, aisladamente no resulta suficiente para tachar su testimonio; que al contestar la pregunta siete en donde se le pregunta si los demandados y el actor han celebrado o firmado algún contrato se limitó a decir si, no sabiendo el alcance de su respuesta, pues el actor nunca hablo de firmar contrato solo dijo que fue verbal, que es una situación que no resulta factible invocar en esta incidencia para tachar un testigo, porque lo declarado por el mismo tiene que ser analizado por este resolutor al resolver en definitiva, *puesto que dado que atendiendo al artículo 489 de la Ley Adjetiva Civil de la Materia en vigor, esta incidencia solo puede versar respecto de aquella circunstancia que no haya sido expresada en sus*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

declaraciones o aparezca de otra prueba; y que respecto a la razón de su dicho se nota el aleccionamiento al manifestar que se dedica al mantenimiento del edificio del actor, cuando en sus generales dijo dedicarse al hogar, y al preguntarle sobre la experticia necesaria para desempeñar esa actividad dijo no tener la capacidad y haberlo dicho mal, que son circunstancias que tampoco resultan oponibles a este incidente porque se reitera de conformidad con el artículo 489 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en la Entidad, el mismo solo puede versar respecto de aquella circunstancia que no haya sido expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba.

En relación al segundo incidente promovido por el abogado patrono del actor respecto de los atestes ofrecidos por la contraparte de nombres *********, se analiza en los términos siguientes: El incidentista en síntesis aduce que los testigos no precisan circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de los hechos que han declarado, que sus respuestas han sido vagas y que no ilustran a este juzgado respecto de la contienda que nos ocupa y que los mismos nunca fueron mencionados durante la contestación de los hechos de la demanda; sin embargo, la circunstancia de que no hayan precisado circunstancia de tiempo, modo y lugar, así como que hayan sido vagas sus respuestas, son cuestiones que no resultan oponibles en esta incidencia, en razón que la valoración de su testimonio le corresponde a este resolutor al momento de resolver en definitiva, porque en este tipo de incidentes de conformidad con el artículo 489 del Código de la Materia en vigor, solo puede versar respecto de aquella circunstancia que no haya sido expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba, y por último, en lo tocante a que los atestes de mérito nunca fueron mencionados en la contestación de la demanda, es una

**ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA**

situación que tampoco hace viable este incidente, en virtud de que la Normatividad Adjetiva antes invocada no lo establece como un requisito para que puedan rendir su testimonio.

En esas condiciones, tomando en cuenta que los señalamientos en que se basan los incidentistas, van encaminados a restar valor probatorio a los testimonios en comento, sin embargo, la idoneidad de los testigos y lo que declararon en sus deposiciones, son circunstancias que deben ser analizadas cuando se haga la estimación de sus declaraciones al momento de valorar las pruebas; en consecuencia, se declaran **improcedente los incidentes de tachas** hecho valer por los abogados patronos de la parte actora y demandada, respecto de los testigos que respectivamente ofrecieron sus patrocinados, mismos que quedarán sujetos a la valoración legal de este Juzgador, en el resultando correspondiente al estudio de la acción incoada.

Ilustra a lo anterior, la tesis aislada registrada con el número 182331, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Enero de 2004, Novena Época, página 1596, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL. LA IDONEIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA DESAHOGAN PUEDE SER VALORADA AL PRONUNCIARSE LA SENTENCIA, CON INDEPENDENCIA DE SI SE PROMOVIO O NO LA TACHA DEL DECLARANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado contiene todos aquellos supuestos en los que el legislador estimó que los testigos se encuentran impedidos para declarar. Por su parte **el artículo 445, fracción I, del citado ordenamiento faculta a las partes para promover el incidente de tachas en contra del testimonio de aquel que hubiere omitido mencionar al Juez, al momento de su comparecencia, encontrarse en alguna de las hipótesis que impiden su deposición.** Y por último, el artículo 437 de la codificación en cita contiene las reglas para valorar este medio de convicción y, en su fracción V, dispone como una circunstancia a considerar el hecho de que, por su probidad, independencia de

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

posición y antecedentes personales, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos. Por ello, de una interpretación armónica y sistemática de los citados preceptos legales, se obtiene que **la idoneidad o no de los testigos puede ser analizada cuando se haga la estimación o valoración de sus declaraciones, esto es, en la sentencia y, por lo mismo, no requiere forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas para que el juzgador esté obligado a conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción**; además, no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado a fin de que no precluya su derecho a inconformarse y tampoco alguna otra que restrinja las atribuciones del Juez para advertir la idoneidad y probidad del testigo con independencia de si se promovió o no la tacha del deponente."

En relación con la tesis aislada registrada con el número 203501, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Segundo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, enero de 1996; perteneciente a la Novena Época, consultable en la página 362, del rubro y texto siguientes:

"TESTIGOS EN EL AMPARO. LA RELACIÓN DE PARENTESCO O AMISTAD CON EL QUEJOSO NO LES IMPOSIBILITA, APRIORÍSTICAMENTE, PARA COMPARECER A TESTIFICAR.

En materia de amparo, no existe un dispositivo legal que imposibilite como testificantes a quienes sean parientes o estén vinculados con la parte quejosa, de lo que debe seguirse que en esta materia, donde se busca la salvaguarda de la constitucionalidad, no puede descalificarse la idoneidad de una persona apriorísticamente, ya que no debe perderse de vista que la finalidad del juicio de amparo es la protección de las garantías individuales y la restitución, en su caso, y si los testigos que concurren sirven a ese fin al conducirse en probidad y sólo con el ánimo de esclarecer la verdad respecto de una posible violación de esas garantías, es evidente la irrelevancia de que esos testigos tengan o no parentesco o algún tipo de amistad con la parte quejosa ya que no se trata de proteger simples intereses privados y entre particulares, sino el respeto mismo al orden constitucional de la Nación que sin duda representa uno de los fines supremos de un país en el que se desea un auténtico estado de derecho. Por tanto, resultaría lamentable

**ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA**

*para esos ideales el que se tolerara la existencia de actos arbitrarios de autoridad sólo por el hecho de que como medio de prueba no pudiese ofrecerse el testimonio de alguna persona que se encontrara en tales circunstancias de relación, en que de acuerdo a las peculiaridades del sitio en que ocurrieron los sucesos, se advierte que los únicos testigos del evento resultan ser precisamente los familiares de la quejosa que, como ella, habitan en el predio materia del conflicto. Luego, **el hecho de que los testigos que comparecieron a declarar por parte de la quejosa sean parientes de ésta, no invalida de manera alguna sus manifestaciones, sino que, en todo caso, su dicho quedará sujeto a la valoración legal por parte del juzgador, y al prudente arbitrio de éste, quien en cada caso, determinará la parcialidad o falta de probidad que se adviertan de sus depositados.***

V.- En este considerando se entrará al análisis de la Legitimación Ad Causam activa, que se define de acuerdo a lo asentado en líneas anteriores de la siguiente manera:

"Es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada."

La figura jurídica en comento es de especial importancia en el procedimiento, al implicar que el juicio sea incoado por el titular del derecho cuestionado, lo que inclusive puede hacerse de **oficio** por el juzgador, de conformidad con la jurisprudencia localizable con el registro digital: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.110.C. J/12, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 2066, que establece:

"LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

*con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de **oficio** por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.*

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez. Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras. Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Amparo directo 776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama.”

Es decir, la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la **legitimación activa** consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes.

En esa premisa, tenemos que en el presente procedimiento especial se advierte que la parte actora *****pretende hacer valer la acción rescisión del **contrato verbal de arrendamiento de fecha quince de julio del dos mil de dos mil dieciocho**, celebrado por *******en su carácter de arrendador** y ***** como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en calle *********, **Morelos**; ahora bien, es relevante hacer la connotación que si bien es cierto la actora

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

reclama como prestaciones en su escrito inicial de demanda las siguientes:

*"...A) La rescisión del contrato verbal de arrendamiento del inmueble celebrado en 15 de julio del 2018, ubicado en *****; Morelos, por falta de pago de 7 meses de renta adeudados a la actora;*

*B) Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la *****; Morelos, por falta de pago de 7 meses de renta adeudados a la actora;*

C) El pago de la cantidad de \$21,000.00 (VEINTIÚN MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de siete rentas vencidas y que a la fecha no han sido cubiertas, a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2020, y las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento:

D) Se requiere a los arrendatarios para que al momento de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, se le embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones rentísticas reclamadas;

E) El pago de la cantidad que resulte del pago de los Servicios de Agua, Energía Eléctrica y demás adeudos que dejen de cubrir por concepto de Servicios;

F) Se les condene al pago de gastos y costas que se originen por concepto del presente juicio. ..."

Es también cierto, que la parte actora no acompaña a su escrito de demanda documento alguno donde se haya hecho constar dicho acto jurídico, que es el origen para solicitar el cumplimiento de las pretensiones solicitadas por el actor que se citan anteriormente, porque únicamente manifiesta haber celebrado **contrato verbal de arrendamiento de fecha quince de julio del dos mil de dos mil dieciocho**, exhibe **siete recibos por la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100)** cada uno correspondiente a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año dos mil veinte**; sin embargo, este Juzgador advierte que el referido contrato verbal de arrendamiento de fecha quince de julio del dos

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

mil dieciocho, celebrado por ***** en su carácter de arrendador y ***** en su carácter de arrendatarios **no fue acreditado** con los medios de prueba aportados por la parte actora ante esta instancia, que era una carga probatoria que tenía que asumir, acorde con lo previsto en el **artículo 386** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, que literalmente establece:

"ARTICULO 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 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."

Es importante puntualizar que un contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal es susceptible de acreditarse con otras pruebas, en sustitución de los medios preparatorios a juicio, es decir, puede acreditarse durante la substancian del presente juicio, ilustrando a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 198802 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XXI.1o.71 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, mayo de 1997, página 612 Tipo: Aislada **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EL CELEBRADO EN FORMA VERBAL ES SUSCEPTIBLE DE ACREDITARSE CON OTRAS PRUEBAS, EN SUSTITUCIÓN DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO (ARTÍCULO 612 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUERRERO)**. Si bien el artículo 612 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, establece que, en caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, tales circunstancias se justificarán por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Sin embargo, en el caso concreto, la declaración del demandado contenida en una averiguación previa en donde reconoce haber celebrado el contrato de arrendamiento en forma verbal, ratificada al contestar la demanda natural de desahucio es prueba que acredita debidamente la existencia de dicho acto jurídico, cuya finalidad está encomendada a los medios preparatorios del juicio; de ahí que sea ocioso el cumplimiento y desahogo de tales diligencias preparatorias. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER*

EXPEDIENTE NÚMERO: 211/2020-2

VS.

*****.

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

*CIRCUITO. Amparo directo 84/97. Rolando Antonio Flores.
6 de marzo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente:
Joaquín Dzib Núñez. Secretario: Salvador Vázquez Vargas.
Nota: Por ejecutoria del 26 de abril de 2017, la Primera Sala
declaró inexistente la contradicción de tesis 126/2016
derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio
contenido en esta tesis, al estimarse que no son
discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva."*

Entonces, se reitera que con las probanzas aportadas por la parte actora no se acredita la relación verbal contractual de arrendamiento del quince de junio de dos mil dieciocho, que son las siguientes:

Las documentales privadas relativas a **siete recibos de pago por la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100)** cada uno correspondiente a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año dos mil veinte** respectivamente, a nombre *****; documentales privadas a las que se les confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, sin que sea impedimento para esto que hayan sido objetados en cuanto a su valía probatoria por la contraparte, en razón de que sus argumentos para ello estriban en que no es un contrato de arrendamiento sino una relación laboral, que es una cuestión que no demerita su contenido al estar vinculada con sus defensas y excepciones no así con el texto de estas documentales, que no están foliados, que es una circunstancia que tampoco les resta valor probatorio, al no advertirse de la Ley Sustantiva de la Materia en vigor, que sea un requisito de los recibos para su eficacia, que no son recibos de renta como los que da sus inquilinos, dado que el hecho de que no sean expedidos en idéntico formato al de las personas que le renta el accionante no les demerita en su contenido, que no señala a que bien se refiere y el carácter con el que firma, es también otra circunstancia que no le afecta en su contenido, porque en su demanda el actor refirió que eran por las rentas de marzo a septiembre del dos mil veinte del inmueble que describe en su demanda y en su carácter

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

de arrendador. No obstante lo anterior, **adolecen de eficacia probatoria** para acreditar la relación verbal contractual de arrendamiento de quince de julio de dos mil dieciocho, en primer término, porque al ser confeccionados de manera unilateral por la parte actora no pueden por tenerse por reconocidos fictamente como lo establece el último párrafo del artículo 449 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, en perjuicio de la parte demandada respecto de su contenido, al no haber intervenido en su elaboración y no contener su firma; en segundo término, porque de su texto no se advierte que los mismos hayan sido emitidos con motivo del contrato verbal de arrendamiento del quince de julio del dos mil dieciocho.

Lo anterior encuentra respaldo en el criterio orientados visible con el Registro digital: 174258, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VIII.4o.21 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, septiembre de 2006, página 1457, Tipo: Aislada, que dispone:

"DOCUMENTOS PRIVADOS. CUANDO CAREZCAN DE FIRMA Y SE PRESUMA QUE FUERON ELABORADOS UNILATERALMENTE POR EL PRESENTANTE Y NO POR LA PARTE CONTRA LA QUE SE OFRECEN, NO PUEDEN TENERSE POR RECONOCIDOS FÍCTAMENTE POR FALTA DE OBJECCIÓN (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 461 Y 462 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE COAHUILA).

Al disponer el artículo 461 del Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila, que los documentos privados no objetados por la parte contraria se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, debe ser interpretado en el sentido de que lo anterior opera sólo en caso de que sean documentos cuya autoría puede atribuirse a la parte contra la que se ofrecen. Así es, el precepto en estudio trata del reconocimiento ficto de documentos, sin embargo, el artículo 462 del ordenamiento en consulta, en el caso del reconocimiento expreso dispone que sólo puede reconocer un documento privado el que lo haya firmado, el que lo haya mandado extender o el legítimo representante de ellos, con poder o cláusula especial; de ahí que un documento privado sólo puede ser reconocido por su autor. Por tanto, en el supuesto de que un documento carezca de firmas y se presuma que fue elaborado unilateralmente por el presentante y no por la parte contra la que se ofrece, por no ser un instrumento cuya autoría pueda atribuirse a esta última, de la interpretación

EXPEDIENTE NÚMERO: 211/2020-2

VS.

*****.

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

sistemática de ambos preceptos debe concluirse que no puede tenerse por reconocido de manera ficta por falta de objeción.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 382/2005. Rafael Enrique Martínez Morales. 11 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Estrada Vásquez. Secretario: Pedro Guillermo Siller González Pico."

Las documentales exhibidas por la parte actora en su escrito de cuenta número **3748, que se tuvieron por recibidas mediante auto de siete de diciembre de dos mil veinte**, que consisten en tres contratos de arrendamiento de fechas dos de agosto de dos mil quince, doce de febrero de dos mil dieciséis y uno de febrero de dos mil diecisiete, celebrados los dos primeros citados celebrados de acuerdo a su contenido por *****y *****, y signados los dos primeros citados por *****y *****, y el de fecha **uno de febrero de dos mil diecisiete** celebrado por *****y *****, signado por *****y sin firma del demandado *****; documentales privadas a las que se les confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, en virtud de no haber sido objetadas por la parte contraria en el plazo que establece el numeral 449 de la Normatividad Adjetiva en comento. Empero, **carecen de eficacia probatoria** para demostrar la relación verbal contractual de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho, en primer lugar, porque los primeros dos contratos del cinco de agosto del dos mil quince y uno de febrero del dos mil dieciséis, fueron firmados por la demandada *****, quien no tenía la calidad de arrendataria en esas contrataciones, porque quien la tenía era el diverso demandado *****, lo que origina que no se puede demostrar con tales documentos la relación contractual que respaldan los mismos, porque la única posibilidad de celebrar actos jurídicos respecto de un tercero, es cuando se tiene la representación del mismo a través de un mandato que prevé el artículo 1999 de la Ley Sustantiva de la

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Materia en vigor, lo que no acontece en el caso que nos ocupa, al no advertirse dato o indicio alguno que así lo evidencie, sino que se denota que la misma al signarlo utiliza las siglas P.A, que es un hecho conocido que es utilizado para referirse a quien firma por ausencia de una persona, más no debido a la existencia de un mandato conferido a su favor; en segundo lugar, porque en su contenido solo se denota que comprende un periodo de vigencia de seis meses siguientes a su celebración, más no prueba que se haya prolongado con posterioridad a su vigencia con motivo de la figura de tacita reconducción, máxime que el accionante en su demanda o replica a la contestación jamás adujo tal hecho, sino que refirió expresamente que celebro contrato verbal de arrendamiento el quince de julio de dos mil dieciocho; y en tercer lugar, debido a que el contrato de uno de febrero de dos mil diecisiete, no fue firmado por el arrendatario *****, como el propio actor lo expresa literalmente en su réplica a la contestación, al referir: *"...y en el cual no obran las firmas de los demandados toda vez que se negaron a suscribir dichos contratos y se comenzaron a realizar de manera verbal..."*, lo que provoca que no sea de utilidad para probar la relación verbal contractual de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho, puesto que como se dijo con antelación al ser confeccionados de manera unilateral por la parte actora no pueden por tenerse por reconocidos fictamente como lo establece el último párrafo del artículo 449 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, en perjuicio de la parte demandada respecto de su contenido, al no haber intervenido en su elaboración y no contener su firma, lo que pone de manifiesto que la exhibición de tal documento nada aporta para la procedencia de esta acción.

La **confesional** a cargo de la demandada *****, que fue desahogada en este recinto judicial en la audiencia de Ley del catorce de abril del año en curso, a la que se le confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, al haber sido

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

desahogada con las formalidades que prevé la citada Ley Adjetiva; sin embargo, **adolece** de **eficacia probatoria** para acreditar el contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho, en razón que de las respuestas a las posiciones que le fueron formuladas, no se advierte circunstancia alguna que le perjudique, es decir, que de ellas no se desprende aceptación o reconocimiento alguno de la relación contractual antes señalada.

Lo anterior encuentra sustento en el criterio orientador localizable en la Novena Época, Registro: 198987, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Abril de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C.122 C, Página: 270, que reza:

"PRUEBA CONFESIONAL. SU EFICACIA PROBATORIA."

La prueba confesional sólo tiene eficacia probatoria en contra de la parte absolvente, cuando la misma acepta un hecho que le perjudica; y en contra de la parte oferente, cuando ésta al articular posiciones realiza afirmaciones que perjudican a sus propios intereses.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 840/96. María Eugenia Monterrubio Rocha de León. 12 de diciembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 329, página 222, de rubro: "PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA."

La **declaración de parte** a cargo de la demandada *********, que fue desahogada en este juzgado en la audiencia de Ley del catorce de abril del año en curso, a la que se le confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, al haber sido desahogada con las formalidades que establece el referido Ordenamiento Normativo; a pesar de ello, **carece** de **eficacia probatoria** para demostrar la existencia del contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho, en virtud que de las respuestas a las preguntas realizadas no se

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

observa que haya aceptado o reconocido la existencia de la relación contractual indicada en líneas que preceden.

La **testimonial** a cargo de *********, que fue desahogada en este recinto judicial en la audiencia de Ley del catorce de abril del año en curso, a las que no se les confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad; porque si bien es cierto, las declaraciones fueron rendidas por personas mayores de edad, con la instrucción suficiente para comprender los hechos sobre los que deponían, que no tenían ningún motivo de odio o rencor para declarar en contra de alguna de las partes, que no es amigo de ninguna de las partes y a pesar que dijeron que eran hermana y dependiente económico de su presentante, tal circunstancia no demerito su testimonio, por los motivos asentados al resolver el incidente de tachas de testigos; también resulta cierto, que sus deposiciones **no tienen la eficacia probatoria** para acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho, lo que se considera así, dado que **la primera** al contestar la interrogantes marcadas con los dígitos 5, 6 y 7, que son las que se denota esta autoridad están dirigidas a acreditar la relación contractual antes señalada, en la que se le pregunta porque conoce a las personas referidas en las preguntas 1, 2 y 3 que son el actor y el demandado, si existía alguna relación entre ellos, si los mismos han celebrado o firmado algún contrato, responde que el señor Arnulfo García es el arrendatario donde viven los señores Adriana y Oscar, que son arrendatario y arrendadores (sic), y si, en tanto que, la **segunda testigo** al contestar las mismas preguntas responde que al señor Arnulfo tienen mucho tiempo de conocer a la familia y a las otras dos personas porque ellas son las que están viviendo en el edificio, que el señor Oscar Trabaja para el señor Arnulfo nada más, y si; por lo tanto, tales respuestas ponen de manifiesto que sus declaraciones resultan ambiguas para probar la relación contractual verbal de arrendamiento de quince

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

de julio de dos mil dieciocho, porque de las contestaciones a las interrogantes antes indicadas, en específico a las cinco, seis y siete, se observa que la primer testigo es imprecisa en sus respuestas, porque solo se limita a externar que el actor y el demandado son arrendatario y arrendadores (sic), y que si firmaron o celebraron algún contrato, pero es omisa en especificar qué tipo de contrato, y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se llevó a cabo el mismo, en tanto que la segunda testigo, solo expresa que conoce al actor porque tiene tiempo de conocer a su familia, contrario a la ateste anterior aduce que la relación existente del demandado Oscar con el actor era de trabajador y que si firmaron o celebraron algún contrato, pero al igual que la anterior omite referir que tipo de contrato celebraron, y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se celebró. En esas condiciones, como se dijo con antelación las circunstancias antes especificadas conducen a este resolutor a negar valor probatorio a estas testimoniales.

La **declaración de parte** a cargo del demandado *********, que fue desahogada en este tribunal en la audiencia de Ley del catorce de abril del año en curso, a la que se le confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, al haber sido desahogada con las formalidades que establece la Normatividad en comento; empero, **adolece** de **eficacia probatoria** para demostrar la existencia del contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos mil dieciocho, en virtud que de las respuestas a las preguntas formuladas no se advierte que haya aceptado o reconocido la existencia de la relación contractual antes señalada.

Las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional** en su doble aspecto **legal y humana**, que tienen valor probatorio de conformidad con los artículos 490 y 493 de la Ley Adjetiva de la Materia; pese a ello, carecen de eficacia probatoria para acreditar el contrato verbal de arrendamiento del

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

quince de julio de dos mil dieciocho, al no advertirse de actuaciones dato alguno o elemento de convicción que aporte credibilidad a su dicho.

Finalmente, la **confesional** a cargo del demandado *********, que fue desahogada en este recinto judicial en la audiencia de Ley del catorce de abril del año en curso, a la que se le confiere valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, al haber sido desahogada con las formalidades que prevé la citada Ley Adjetiva; ahora bien, de las constancias que integran este expediente se advierte que mediante auto **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado dentro de la diligencia de fecha **catorce de abril del año que transcurre**, en términos del auto de fecha **siete de diciembre de dos veinte**, teniéndose por confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales de conformidad con el numeral **392 de la ley adjetiva de la materia**. En esas condiciones, se pone de relieve que se le tiene **fictamente** reconocidas en relación al tópico que nos ocupa, las marcadas con los números 2,3,4,5,6,7,8,11,12,13,14,15,16,17,18 y 19, en el sentido de que desde el pasado quince de julio del dos mil dieciocho conoce a su articulante, que conoce al articulante desde el pasado quince de julio de dos mil dieciocho por celebros un contrato verbal de arrendamiento, que el articulante desde el pasado quince de julio de dos mil quince le entregó el bien inmueble ubicado en *********, Morelos, en posesión por la celebración del contrato verbal de arrendamiento, que con motivo de la celebración del contrato verbal de arrendamiento que celebros con el articulante se comprometió pa cubrir una pensión rentística por la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, que a la fecha tiene un adeudo con el articulante de pensiones rentísticas a partir del mes de marzo del 2020, que el absolvente a realizado el servicio de pago de agua y luz del bien inmueble ubicado en *********, Morelos por así

EXPEDIENTE NÚMERO: 211/2020-2

VS.

*****.

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

haberse obligado en el contrato verbal de arrendamiento que celebró con su articulante, que el absolvente desde el pasado quince de julio de dos mil quince, ocupa el bien inmueble ubicado en *****, Morelos, por haber celebrado el contrato verbal de arrendamiento con el articulante, que la relación de arrendamiento que tiene con el articulante empezó con un primer contrato de arrendamiento que firmo la C. ***** de fecha dos de agosto de dos mil quince, que el absolvente a estado viviendo en el bien inmueble ubicado en *****, Morelos, por haber celebrado contrato escrito la C. *****, que el absolvente a estado viviendo en el bien inmueble ubicado en *****, Morelos, desde el dos de agosto de dos mil quince por haber celebrado contrato escrito la C. *****, que tiene conocimiento que la C. *****firmo un primer contrato de arrendamiento escrito de fecha dos de agosto de dos mil quince, respecto del bien inmueble en donde ha estado viviendo que es el ubicado en que el absolvente a estado viviendo en el bien inmueble ubicado en *****, Morelos, que tiene conocimiento que la C. *****, plasmó de su puño y letra la firma que obra en el contrato de arrendamiento escrito de fecha dos de agosto de dos mil quince, respecto del inmueble en que ha estado viviendo ubicado en *****, Morelos, que tiene conocimiento que el contrato escrito de fecha dos de agosto de dos mil quince que firmo de su puño y letra la C. *****, respecto del inmueble donde ha estado viviendo que es el ubicado en *****, Morelos, tenía una duración de seis meses, que tiene conocimiento que la C. ***** firmo un segundo contrato de arrendamiento escrito en el mes de febrero del dos mil dieciséis respecto del inmueble donde ha estado viviendo que es el ubicado en *****, Morelos, que tiene conocimiento que la C. *****, plasmó de su puño y letra la firma que obra en el contrato de arrendamiento escrito del mes de febrero del dos mil dieciseis, respecto del inmueble en que ha estado viviendo ubicado en *****, Morelos, y que tiene conocimiento que el contrato escrito del mes de febrero de dos

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

mil dieciséis, que firmo de su puño y letra la C. *****,
respecto del inmueble donde ha estado viviendo que es el
ubicado en *****, Morelos, tenía una duración de seis
meses. No obstante lo anterior, la confesión ficta **aisladamente**
es insuficiente para tener por plenamente acreditado la existencia
el contrato verbal de arrendamiento entre *****y
***** de fecha **quince de julio de dos mil
dieciocho**, que en principio tuvo que haber constado por escrito
por disposición de ley, específicamente del artículo 1881 del
Código Sustantivo Civil en vigor en la Entidad, cuya falta de esa
formalidad se refuta al arrendador, sin que ello sea impedimento
para que en la tramitación del juicio demostrarla con los medios
probatorios que establece la Ley Adjetiva de la Materia; lo que se
concibe así, porque de conformidad con el artículo 490 del Código
Procesal Civil en el Estado de Morelos, nuestro sistema de
valoración de la prueba es el de la **sana crítica**, que estriba en
valorar los medios de prueba aportados en lo individual y en su
conjunto, racionalmente por el juzgador, atendiendo a las leyes
de la lógica, la experiencia y las reglas especiales que prevé la
Ley en cita, lo que no acontece en el caso que nos ocupa, debido
a que los demás elementos de convicción aportados por el
accionante no robustecen o fortalecen esta confesión ficta, por
los motivos asentados al valorar cada una de ellas, lo que origina
que no produzcan certeza sobre la celebración del pacto verbal
de arrendamiento antes indicado.

Lo anterior encuentra respaldo en la jurisprudencia
localizable con el Registro digital: 175999, Instancia: Primera
Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 62/2005,
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo
XXIII, Febrero de 2006, página 125, que establece:

**"CONFESIÓN FICTA POR NO COMPARECER SIN
JUSTIFICACIÓN A ABSOLVER POSICIONES. ES
INSUFICIENTE POR SÍ MISMA PARA TENER POR
ACREDITADA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN
DEL DISTRITO FEDERAL). Tanto la naturaleza de los**

**ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA**

contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia o inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada. La necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida. Sin embargo, la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que en principio debe constar por escrito por disposición de ley - aunque ello no impida, como destacan los Tribunales Colegiados en pugna, que dicha existencia pueda acreditarse por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-. Por ello es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio. La confesión ficta por no comparecencia a absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el juzgador la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. Para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, es necesario que se encuentre apoyada o administrada con otros medios de prueba que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas. Contradicción de tesis 81/2004-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y los Tribunales Colegiados Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de abril de 2005. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Roberto Lara Chagoyán. Tesis de jurisprudencia 62/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de mayo de dos mil cinco."

En ese orden de ideas, las pruebas antes valoradas en lo individual y en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica, la experiencia y observando las reglas especiales que el Código Procesal Civil del Estado señala, que es el sistema de la sana crítica que prevé su artículo 490, no acreditan la existencia del contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

mil dieciocho, lo que ocasiona que no se cumpla con lo previsto en el artículo **191 del Código Procesal Civil aplicable**, que dispone que 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; por lo tanto, **se concluye que existe la FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM, por parte de la actora ******* la cual implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio para demandar la presente acción de rescisión de contrato verbal de arrendamiento a *********, y que se traduce en la una condición para obtener sentencia favorable.

Lo que encuentra sustento en la **jurisprudencia** visible con el registro digital: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/12, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 2066, que establece:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez. Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras. Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada,

EXPEDIENTE NÚMERO: 211/2020-2

VS.

**ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA**

*S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos.
Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña
Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Amparo directo
776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su
cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de
2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción
Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama."*

En distinto aspecto, se estima de ocioso entrar al estudio de las defensas y excepciones opuestas por los demandados en relación con las pruebas que aportaron, en razón de no haberse acreditado con los elementos de convicción que aportó la legitimación ad causam del actor.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto, la tesis aislada, con número de registro **208420**, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Febrero de 1995, Tomo: XV-2, Octava Época, Tesis: VI.10.86 C, Página: 335, bajo el rubro de:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN.

No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.

"PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO".

En tales consideraciones, al no encontrarse legitimada activamente en la causa el actor *****, en base a los razonamientos esgrimidos con anterioridad, se **ABSUELVE** a los demandados *****, de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

Finalmente, no se hace condena a costas en esta instancia respecto a la parte actora, en virtud de la prohibición expresa que

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

señalan los artículos **168** y **1047** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 105, 106, 191 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta en términos de los considerandos I y II de esta resolución.

SEGUNDO.- Se declara que **existe FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM, por parte del actor *******, para demandar la presente acción en contra de *********, al no haber acreditado el contrato verbal de arrendamiento del quince de julio de dos mil quince, por los razonamientos esgrimidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO.- En consecuencia, se **ABSUELVE** a los demandados *********, de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

CUARTO.- No se hace condena a costas en esta instancia respecto a la parte actora, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma el **licenciado OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, por ante la Segunda

EXPEDIENTE NÚMERO: 211/2020-2

VS.

*****.

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

SEGUNDA SECRETARIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Secretaria de Acuerdos **DULCE MARIA SALAZAR**

LAMADRID¹, quien actúa y da fe.