



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

Cuernavaca, Morelos, a dieciocho de
noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del Toca Civil
número **427/2021-12**, formado con motivo del **recurso de
apelación** interpuesto por el apoderado legal de la parte actora,
en contra de la **sentencia definitiva** de fecha veintitrés de junio
de dos mil veintiuno y su **aclaración** de treinta del mismo mes y
año, dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del
Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en
Cuernavaca, Morelos, dentro de los autos del expediente
28/2020-3, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES** promovido por *********, **Sociedad Anónima
Promotora de Inversión de Capital Variable** en contra de
*********, **Sociedad Anónima de Capital Variable** y *********;
y,

RESULTANDOS:

1.- En la fecha y expediente mencionado con
antelación, la Juez natural dictó sentencia definitiva,¹ al tenor de
los siguientes puntos resolutivos:

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

*SEGUNDO. La parte actora ***** , ***** , ***** y
***** , apoderados generales para pleitos y cobranzas*

¹ Folio 321 del sumario natural.

de ***** , ***** . en su carácter de Arrendatario, probó la acción ejercitada **sobre la rescisión del contrato de arrendamiento**, celebrado en fecha 1 uno de diciembre de 2015 dos mil quince, y la parte demandada persona moral denominada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, acreditaron parcialmente sus defensas y excepciones; en consecuencia:

TERCERO. Se declara la terminación por rescisión del contrato privado de arrendamiento celebrado en fecha 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince, entre ***** la persona Moral denominada ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como LOCAL NÚMERO ***** Y LOCAL NUMERO ***** , CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE ***** METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL ***** , UBICADO EN ***** .

CUARTO. Se condena a la parte demandada persona Moral denominada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de ***** por concepto de rentas adeudadas, a partir del 1 uno de marzo al 31 treinta y uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, así como al pago de la cantidad de ***** por concepto de Impuesto al Valor Agregado de dichas rentas, más la que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1º primera de enero de 2019 dos mil diecinueve. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

QUINTO. Se condena a la parte demandada persona Moral denominada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de ***** por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, del contrato basal, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción.

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

SÉPTIMO. Se declara improcedente, la pretensión contenida bajo el inciso **C)**, en vía de consecuencia: **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora ***** , para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, atento a las consideraciones de derecho vertidas en el Considerando **VII** (siete romano) del presente fallo.

OCTAVO. Se absuelve a la parte ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, de la pretensión demandada bajo el inciso **D)**, atento a las consideraciones de derecho y razonamientos vertidos en el Considerando **VIII** (ocho romano) de la presente resolución.

NOVENO. Se declara improcedente el pago de gastos y costas, en consecuencia se absuelve a la parte demandada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, del pago de dicha pretensión, en términos del Considerando **X** (diez romano), de ésta resolución.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.”

2.- En la fecha treinta de junio de dos mil veintiuno del expediente mencionado con antelación, la Juez natural **aclaró** la sentencia definitiva,² que en lo conducente dice:

“... Ahora bien, al advertirse de la resolución definitiva de fecha **23 veintitrés de junio del año 2021 dos mil veintiuno**, específicamente en el Resolutivo Tercero, de la resolución a aclarar, visible a foja 456 (cuatrocientos cincuenta y seis) anverso, por un error humano e involuntario, cometido en su redacción, se asentó:

“**TERCERO.** Se declara la terminación por rescisión del contrato privado de arrendamiento celebrado en fecha 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince, entre ***** la persona Moral denominada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como LOCAL NÚMERO ***** Y LOCAL NUMERO ***** , CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA

² Folio 371 del sumario natural.

DE ***** METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL ***** , UBICADO EN *****.

Siendo que en el Considerando V (cinco romano) a foja 449 (cuatrocientos cuarenta y nueve) reverso y 450 (cuatrocientos cincuenta) anverso, se condenó a la parte demandada persona Moral denominada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a:

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

En esa tesitura, y por cuanto a **LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA INMEDIATA** se condena a la parte demandada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a la **desocupación y entrega** del bien inmueble arrendado, ubicado en LOCAL NÚMERO ***** Y LOCAL NUMERO ***** , CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA ***** METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL ***** , UBICADO EN ***** [...]

En tal virtud el Resolutivo Tercero, de la resolución a aclarar, visible a foja 456 (cuatrocientos cincuenta y seis) anverso, resulto omiso, por cuanto a condenar a la parte demandada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a la **desocupación y entrega** del bien inmueble arrendado, ubicado en LOCAL NÚMERO ***** Y LOCAL NUMERO ***** , CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE ***** METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL ***** , UBICADO EN ***** , omisión **que no implica** mayor agravio, permitiendo su corrección sin variación mayor, adición de datos o relación con los elementos de la acción, así en consecuencia **es jurídicamente posible de subsanar**, en virtud de que dicha omisión, está desvinculada de las cuestiones y consideraciones que, de alguna forma puedan variar el fondo del asunto, o en parte se vean modificadas por la decisión aclaratoria relativa, siendo que lo decidido sobre el fondo³ del asunto permanece incólume en la presente aclaración, al no resultar contradictorio el resolutivo Tercero con el considerando V (cinco romano) por tal no le irrogan perjuicio a las partes.

³ a) Las consideraciones y los fundamentos legales de la sentencia, entre los que invariablemente, deberán incluirse lo relativo a la valoración de las pruebas. b) La absolución o condena según proceda y demás puntos resolutivos.

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En consecuencia de lo anterior, siendo jurídicamente posible ajustar el fallo sin variarlo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 509 preinserto, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, mismo que faculta a la suscrita a efectuar la aclaración a petición de parte, cuando la equivocación sea localizada en la resolución dictada, sin que en ningún caso pueda variar la substancia de la resolución, se procede a efectuar la aclaración puntualizada en los siguientes términos:

“TERCERO. Se declara la terminación por rescisión del contrato privado de arrendamiento celebrado en fecha 01 uno de diciembre del año 2015 dos mil quince, entre ***** la persona Moral denominada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como LOCAL NÚMERO ***** Y LOCAL NUMERO ***** , CON UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE ***** METROS CUADRADOS DEL CENTRO COMERCIAL ***** , UBICADO EN ***** . Se condena a la parte demandada ***** y ***** , en carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a la **desocupación y entrega** del bien inmueble arrendado”

Lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar, debiendo la presente aclaración por efecto de la unicidad procesal de ambos actos, formar parte integrante de la resolución definitiva de **23 veintitrés de junio del año 2021 dos mil veintiuno**, por lo tanto: Se hace del conocimiento de las partes, que una vez que se les notifique el presente, empezará a correr el término para que la sentencia pueda ser recurrida o en su defecto cause ejecutoria; ya que dicho término se vio interrumpido por la aclaración que hoy se resuelve.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, 109, 153, fracción II y 509 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

3.- Con libelo presentado ante la Juez de origen el dos de julio del dos mil veintiuno, la parte actora interpuso recurso de apelación en contra de dicho fallo, el que fue admitido en efecto **devolutivo** mediante auto fechado el ocho de julio del año dos mil veintiuno; y que una vez substanciado

en esta Alzada en forma legal, ahora se resuelve al tenor del siguiente,

CONSIDERANDOS:

I.- Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente recurso, en términos de lo dispuesto por el artículo **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**, **15, 43** y **44** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; así como de lo dispuesto por los artículos 18 y 26 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor.

II.- Previo al análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, es deber de esta Sala pronunciarse sobre **la procedencia del recurso de apelación interpuesto por el Apoderado Legal de la parte actora**; encontrando que acorde a lo previsto por el numeral **644 fracción I⁴** de la Ley Adjetiva Civil podrá ser objeto de apelación la sentencia definitiva dictada en los juicios especiales de arrendamiento, de ahí que el recurso hecho

⁴ ARTÍCULO 644.- Trámite de las apelaciones. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este Capítulo, se estará a lo siguiente: I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el Juez la admitirá, si procede, y reservará su tramitación para que se realice, en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento; y



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

7

Toca civil: 427/2021-12.
Expediente Número: 28/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

valer es el **idóneo**; así también conforme a la **fracción II⁵** del mismo numeral en ese tipo de contiendas la apelación sólo será admitida en efecto **devolutivo** por tanto el efecto admitido es el **correcto**. Ahora bien, conforme al ordinal **534 fracción I⁶** de la citada norma, el medio en cuestión debe interponerse dentro del plazo de cinco días siguientes al de la notificación recurrida, y en la especie de las constancias enviadas a esta Alzada se advierte que la actora fue notificada⁷ de manera personal el siete de julio de dos mil veintiuno, por lo que el plazo transcurrió del ocho al catorce, sin contar diez y once por ser inhábiles todos del mes y año citados, luego entonces si del sello fechador aparece que fue presentado el dos de julio del año dos mil veintiuno, es inconcuso que es **oportuno**.

III.- Los agravios expresados por el recurrente se desprenden del libelo⁸ presentado el veintisiete de julio de dos mil veintiuno, los cuales son del tenor literal siguiente:

“...PRIMERO.- La sentencia impugnada viola en perjuicio de mi representada lo dispuesto por los artículos 105,490 y 491 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, en relación con lo dispuesto por los artículos 1671 y 1700 del Código Civil para el Estado de Morelos, y 19 y 31 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 547 del código adjetivo antes mencionado me permito citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas que a la letra dicen:

⁵ ARTÍCULO 644.- Trámite de las apelaciones. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este Capítulo, se estará a lo siguiente: ... II.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

⁶ ARTÍCULO 534.- Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva...

⁷ Consultable a fojas 378 a 382 del expediente principal.

⁸ Visible a folio 5 del toca civil.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MORELOS

“Artículo 105.- (Se transcribe)”

“Artículo 490.- (Se transcribe)”

“Artículo 491.- (Se transcribe)”

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS

“Artículo 1671.- (Se transcribe)”

“Artículo 1700.- (Se transcribe)”

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS

“Artículo 19.- [...] El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; (se transcribe).”

“Artículo 31.- [...] Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento de Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y disidentes.

El A quo considera en la resolución impugnada que no es procedente el pago de las cuotas de mantenimiento y de publicidad en virtud de no haber quedado demostrado que el 18% de monto de renta fijado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, por conceptos de cuota de mantenimiento condominal (***** %) y de publicidad institucional (***** %), correspondiera al fijado por la Asamblea de Condóminos del Centro Comercial “*****”, y por ende, no haber quedado obligada la arrendataria a efectuar su pago.

La anterior consideración es inexacta, pues valora indebidamente las constancias de autos, en lo particular la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, lo que se traduce en una sentencia incongruente, en virtud de que no es necesario que mi mandante acredite el monto de las cuotas de mantenimiento y de publicidad fijadas por la Asamblea de Condóminos del centro comercial en el cual se ubica la localidad arrendada, en virtud de que el arrendatario se encontraba obligado a su pago por virtud de la ley.

En efecto, en virtud de que las partes convinieron de antemano el monto de las cuotas condominales y de publicidad, e inclusive sus actualizaciones, es que debe cubrirse la cantidad prefijada, al haber sido suprema voluntad de las partes conforme lo que disponen los artículos 1671 y 1700 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos por lo que ellas quedan obligadas a su cumplimiento, aunado a que en términos de

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

los dispuesto por el artículo 19 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, el condómino y su arrendatario pueden convenir quien debe cumplir determinadas obligaciones y el modo en que deban solventarse, y en términos del artículo 31 de dicho ordenamiento legal, las resoluciones de la Asamblea, obligan a todos los condóminos, inclusive a los ausentes y disidentes, por lo que se insiste no es necesario se demostración en el presente juicio, máxime que se insiste las partes de antemano fijaron su monto, por lo que ese tenor, es claro que la arrendataria se encuentra obligada a su pago, sirviendo de sustento a lo anterior la tesis emitida sobre el particular aplicable por analogía:

Novena Época; Registro digital: 178508; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tesis Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXI, Mayo de 2005; Materia(s): Civil; Tesis: I.4º.C.91 C; Página: 1434. **CONDominio. CUOTAS DE MANTENIMIENTO. LA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LA ASAMBLEA RESPECTIVA AL CONDÓMINO, NO LO EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGO.** (Se transcribe).

En consecuencia, al no existir reenvío, esa H. Sala con plenitud de jurisdicción y en la medida del presente agravio, deberá revocar la resolución impugnada, dictando en su lugar la que en derecho corresponda.

SEGUNDO.- La sentencia impugnada viola en perjuicio de mi representada lo dispuesto por los artículos 105,490 y 491 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, en relación con lo dispuesto por el artículo 547 del código adjetivo antes mencionado me permito citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas que a la letra dicen:

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MORELOS

“Artículo 105.- (Se transcribe)”

“Artículo 490.- (Se transcribe)”

“Artículo 491.- (Se transcribe)”

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS

“Artículo 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS (Se transcribe)”

“Artículo 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL (Se transcribe)”

“Artículo 1698.- EXIGIBILIDAD OPTATIVA DE LA OBLIGACIÓN O DE LA PENA (Se transcribe)”

“Artículo 1700.- CLARIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES (Se transcribe)”

En efecto, el Juez absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada en el inciso **D)** del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda,

pactada por las partes, denegándola bajo el argumento de que se trata de una doble penalidad al haberse condenado el pago de la pena convencional a la demandada, lo cual consideramos indebido.

En efecto, en un caso se sanciona el retardo en el cumplimiento de la obligación (intereses moratorios), y en otro el incumplimiento por sí mismo (pena convencional).

De lo referido en las cláusulas cuarta; y décimo séptima, primer párrafo, en relación con la cláusula décimo sexta, inciso a) se desprenden dos situaciones convenidas por las partes en el presente juicio dentro del contrato basal, la primera (cláusula 4ª.), que derivado del atraso en el pago de las rentas, la arrendataria se haría acreedora al pago de un interés al tipo TIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) más 20 puntos anual, como pena moratoria al importe de la mensualidad de la renta y, la segunda (Cláusula 17ª, primer párrafo, en relación con la cláusula 16ª, inciso a), que en caso de falta de pago de dos o más mensualidades de renta, o de pago de las cuotas de mantenimiento y publicidad, la arrendataria se haría acreedora al pago de 3 (tres) meses de la renta que se encontrase vigente al momento de la infracción, siendo ambos casos penas convencionales, siendo la primera de carácter moratoria y la segunda de carácter compensatoria.

En efecto, la pena moratoria se debe a los réditos a que mi representada tiene derecho a recibir por cada mensualidad de renta no cubiertas de manera oportuna en forma total o parcial, es decir, a la indemnización por la falta de pago de dichos conceptos; mientras que la segunda, es de carácter compensatorio, es decir, que por cada mensualidad de renta no cubierta, nuestra representada tiene derecho a que se le compense el daño sufrido en su patrimonio, es decir, a que se le resarzan los daños y perjuicios ocasionados ante el incumplimiento en el pago, con independencia de la penalidad moratoria establecida.

Se insiste, en el primer caso, nos encontramos ante una pena convencional por mora en el pago de la renta, y en el segundo caso, nos encontramos ante una pena convencional por falta de pago de la renta, es decir, dos penalidades distintas en uno y otro caso.

En efecto, debemos precisar primeramente que la mora y la pena por "indemnización" tienen naturaleza distinta.

La palabra "mora" es un término técnico que se emplea para referirse a la comprobación legal de que por la falta de cumplimiento oportuno de la obligación el acreedor estima que sufrirá un daño o un perjuicio.

Los intereses moratorios no son otra cosa que la indemnización por mora, que tiene como finalidad

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

desincentivar el retraso en el cumplimiento de una obligación al abrir la posibilidad de obtener un lucro determinado hasta en tanto se cumple con la obligación principal y se constituyen en relación directa con el tiempo que tarde el deudor en satisfacer la obligación principal pactada.

Así, la pena convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1698) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquélla, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación.

Por ello, la hipótesis en las que no exista incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena indemnizatoria para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos.

En este orden, cabe concluir que es posible admitir la existencia de una indemnización de índole exclusivamente sancionadora, y, es factible reclamar su pago y además el pago de intereses moratorios, sirviendo de sustento a lo anterior, la siguiente jurisprudencia emitida sobre el particular aplicable por analogía, por guardar identidad los artículos 1737 y 1743 del Código Civil de Nuevo León, con los artículos 1693 y 1698 del Código Civil para el Estado de Morelos, respectivamente, misma que es del siguiente tenor:

Registro No. 173523; Localización: Novena Época; Instancia: Primera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XXV, Enero de 2007; Página: 289; Tesis: 1ª./J. 76/2006; Jurisprudencia; Materia(s): Civil.
PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS. (Se transcribe)

En este orden de ideas, los intereses moratorios, tienen como fundamento, la posibilidad de retardo en el cumplimiento de una obligación, o sea, que dicha figura jurídica se constituye en relación directa con el tiempo en que demore el interesado en la satisfacción de la obligación principal asumida.

En cambio, la pena convencional, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1693 del Código Civil para el Estado de Morelos, se encuentra relacionada con la obligación que sanciona, se pacta usualmente para

apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismo considerados, y no al tiempo en que la prestación permanezca insatisfecha; su fin directo e inmediato es cuantificar convencionalmente los daños y perjuicios ocasionados por tal inejecución, puesto que atiende al hecho mismo del incumplimiento de la obligación principal. Ergo, si el pago de la pena indemnizatoria no es cumplida, los intereses moratorios por su incumplimiento comienzan a computarse.

Veamos, el artículo 1693 del Código Civil para el Estado de Morelos, alude en principio a una concepción genérica o típica e inicial de dicho instituto jurídico, con miras a obtener una compensación por el no cumplimiento de la obligación o porque no se cumpla en la forma acordada; en tanto que, de distinto modo, la pena convencional que se contempla como factible en el diverso numeral 1698 del mismo ordenamiento, ya no emplea una necesidad compensatoria, sino exclusivamente castigadora por la mera circunstancia de no cumplirse la respectiva obligación, o no cumplirse en la forma acordada, sancionando en ese sentido, entonces, el mero incumplimiento en sí mismo considerado.

Ciertamente, cuando la parte final de ese numeral 1693 alude a que, pactada la pena, no podrán exigirse además daños y perjuicios, se coartó por el legislador la posibilidad de que, al lado del importe que se obtuviera por la pena previamente pactada, quien no incumple se satisfaga en algún otro concepto pecuniario, derivado de existir daños y perjuicios actualizados hasta el momento en que ocurre el incumplimiento.

Sin embargo, esa prohibición de cobro de daños y perjuicios debe entenderse establecida para el caso de la pena que típicamente se llegara a conceptuar, siendo la relacionada con la que persigue finalidad compensatoria.

Esto porque solo en esa situación compensatoria es que el legislador proscribió la posibilidad de un doble cobro y/o condena, pues de resolverse el contrato (que es cuando se impone el aspecto compensatorio de la pena) y habiéndose convenido desde su concertación que se cubriría cierta pena, las partes habrán de estarse a ese pacto, que se concertó voluntariamente con independencia de que se llegaren a efectivamente derivar, en el plano de los hechos y en cierto monto o no, tales daños y perjuicios. Es decir, la prohibición impuesta por el legislador en aquél artículo 1693 sobre que, pactada la pena, no pueden reclamarse además de ella daños y perjuicios, persigue como finalidad el que, si se trata de una pena

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

compensatoria, con esa compensación ya se determinó de antemano los efectos de la eventualidad, con independencia de que en realidad se causaran o no, en tal o cual monto, daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

A mayor abundamiento, la compensación mediante la pena surgiría en razón a que no podría ya cumplirse la obligación del contrato (resolución), y la prohibición legal de no reclamarse además, pactada la pena, los daños y perjuicios, atiende a que previamente así lo quisieron las partes, previendo en esa óptica indemnizatoria –no meramente castigadora o punitiva- tanto los daños y perjuicios que se originaran por el mero incumplimiento o por el retraso del cumplimiento (pues ya actualizado el incumplimiento y, por ejemplo, en un pacto comisorio expreso, se resolvería el contrato)

Las conclusiones anteriores conducen, en consecuencia, a estimar que el pago de intereses moratorios, sanciona el retardo periódico en el cumplimiento de una obligación

En consecuencia, es procedente el reclamo de ambos conceptos en el juicio que nos ocupa, pues al perseguir finalidades distintas, por una parte, no sancionan una misma específica situación jurídica, y por otra, dichas convenciones no vulnerarían lo dispuesto en aquel artículo 1693 del Código Civil para el Estado de Morelos –de donde se derivaría una duplicidad de condena-, pues la pena pactada en la forma precisa, como sanción al ero incumplimiento, no se ubica en el supuesto de esa prohibición legal, según quedó explicado.

En efecto, no puede existir una duplicidad de penas cuando la causa de cada pedir en cada una de ellas es diferente entre sí como en el presente caso sucede, por lo que en la especie no se contraviene lo dispuesto por el artículo 1693 del Código Civil para el Estado de Morelos, según se desprende de las tesis jurisprudenciales que a continuación refiero y que cobran aplicación en el presente caso, aplicables por analogía, las que son del siguiente tenor:

*Novena Época; Instancia: SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XI, Abril de 2000; Tesis: 1.6º.C.195C; Página: 978. **PENA CONVENCIONAL. NO HAY DUPLICIDAD, CUANDO SE PACTA EN DOS CLÁUSULAS, SOBRE CUESTIONES DISTINTAS EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** (Se transcribe)*

Novena Época; Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN AMTERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y

su Gaceta; Tomo XIII; Abril de 2001; Tesis: I.4°.C.39C; Página: 1101. **PENA CONVENCIONAL. LA DUPLICIDAD PROHIBIDA SOLO EXISTE CUANDO SE REFIERE A LA MISMA OBLIGACIÓN (ARTÍCULO 1840 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL).** (Se transcribe)

Época: Novena Época; Registro: 172452; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV; Mayo de 2007; Materia(s): Civil; Tesis: I.11°.C.165 C; Página: 2121. **PENA DE INDEMNIZACIÓN (PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS COMPENSATORIOS) Y PENA CONVENCIONAL EN LOS CONTRATOS MERCANTILES. CASOS EN QUE PROCEDE SU RECLAMACIÓN (ARTÍCULO 88 DEL CÓDIGO DE COMERCIO).** (Se transcribe)

En la tesitura de lo anterior, en términos de lo dispuesto por los artículos 1671y 1700 del código Civil para el Estado de Morelos, esa H. Sala debe tomar en consideración la suprema voluntad de las partes al establecer el contenido contractual del contrato, en especial, la voluntad del establecimiento de las cláusulas penales contenidas en las cláusulas cuarta, y décimo séptima, primer párrafo, en relación con la cláusula décimo sexta, inciso a), pues el sentido e interpretación del contrato no deja lugar a dudas sobre la intención de los contratantes sobre las cláusulas penales establecidas; además de que debe tomarse en cuenta que cada uno de los contratantes se obligó en la manera y términos que aparece que quiso obligarse, motivo por el cual debe condenarse a los codemandados al pago de las penas convencionales a que se obligaron, valorando debidamente así las pruebas ofrecidas, concediéndoles alcance y valor probatorio pleno en atención a las consideraciones vertidas con antelación.

La anterior diferenciación es necesaria para la forma en que habrá de resolverse el presente asunto.

Ergo, nos encontramos ante la presencia de dos penas convencionales distintas, y por ende, no existe una duplicidad de penas convencionales, por ello es procedente se revoque la resolución impugnada y se le condene a la parte demandada al pago de la prestación reclamada bajo el inciso **D)** contenidos en el capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, no siendo aplicables las tesis que indica el A quo pues no se trata en el caso de una duplicidad de penas, declarando improcedente la excepción relativa hecha valer por la parte contraria, y en su caso, suponiendo sin conceder que esa H. Sala remotamente considere que se trata de una doble penalidad, determinar que la pretensión que prevalece por



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

15

Toca civil: 427/2021-12.
Expediente Número: 28/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

*ser la más justa para mi representada determinar que la prestación **D**), prevale sobre la prestación marcada en el inciso **E**), pues es la que se prolonga en el tiempo y en el espacio mientras subsiste la mora en el pago de las rentas.*

En consecuencia, al no existir reenvío, esa H. Sala con plenitud de jurisdicción, deberá revocar la resolución impugnada, dictando en su lugar la que en derecho corresponda.”

Cuyo estudio será en términos de lo dispuesto en el artículo 550 fracción I, del Código Procesal Civil en vigor, es decir, de estricto derecho por limitarse al estudio y decisión de los agravios que haya expresado la apelante, sin que puedan resolverse cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos por las partes, toda vez que el recurso de apelación no es una renovación de la instancia, de tal manera que el tribunal de alzada no puede realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, ni puede examinar las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal.⁹

IV. Como primer agravio aduce sustancialmente que la juez declaró improcedente el pago de las cuotas de mantenimiento y de publicidad en virtud que no demostró que el porcentaje reclamado corresponda al fijado por la Asamblea de Condóminos del Centro Comercial “*****”, y por ende, no

⁹ Época: Novena Época, Registro: 181793, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Abril de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/17, Página: 1242.

APELACIÓN. NO ES UNA RENOVACIÓN DE LA INSTANCIA. El recurso de apelación no es una renovación de la instancia, de tal manera que el tribunal de alzada no puede realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, ni puede examinar las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, sino que conforme a lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior, de tal manera que el examen del ad quem sólo se limita a la sentencia apelada, a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios y, si los motivos de inconformidad son expuestos en forma deficiente, la autoridad revisora no puede suplir su deficiencia, atento al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

haber quedado obligada la arrendataria a efectuar su pago; respecto de lo cual arguye el inconforme, que no era necesario que su mandante acreditara ese punto, porque las partes convinieron de antemano el monto de las cuotas condominales y de publicidad, inclusive sus actualizaciones como se desprende de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento materia de la rescisión, al haber sido suprema voluntad de las partes conforme lo que disponen los artículos 1671 y 1700 del Código Civil del Estado, además que el arrendatario está obligado por virtud de ley en términos de los artículos 19 y 31 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, que establecen que el condómino y su arrendatario pueden convenir quien debe cumplir determinadas obligaciones y el modo en que deban solventarse y, que las resoluciones de la Asamblea, obligan a todos los condóminos, inclusive a los ausentes y disidentes, respectivamente. Por lo que aduce, es claro que la arrendataria se encuentra obligada a su pago, sirviendo apoyo la tesis emitida sobre el particular aplicable por analogía: **“CONDOMINIO. CUOTAS DE MANTENIMIENTO. LA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LA ASAMBLEA RESPECTIVA AL CONDÓMINO, NO LO EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGO.”**

Lo anterior es **infundado**.

Del escrito inicial de demanda se advierte que la actora reclama entre otras prestaciones:

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“C).- EL pago de la cantidad de *** más la cantidad de ***** de Impuesto al Valor Agregado, por concepto de falta de pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad institucional, considerando el valor mensual de ambas cuotas en la cantidad de ***** (sic) 05/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, que tanto la arrendataria como sus fiadores se han negado a pagar a nuestra representada a partir 1º de marzo al 31 de octubre de 2019, más las que se han continuado devengando y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, de conformidad con las cláusulas tercera, demás relativas del contrato basal, debiendo tomarse en consideración que la renta se incrementa anualmente a partir del 1º de enero del 2019.**

La **cláusula tercera** del contrato de arrendamiento objeto de la rescisión, estipula:

“TERCERA.- [...] Adicionalmente pagará la cantidad de *** más IVA, correspondiente al ***** del monto de la renta por concepto de mantenimiento condominal ***** y publicidad institucional ***** dicha cantidad se irá incrementando en la proporción que determine la Asamblea de Condóminos del Centro Comercial “*****”; pero en ningún caso el incremento será menor al de la proporción en que se incremente la renta. El pago de referencia será efectuado directamente por LA ARRENDATARIA a la Administración del Condominio o a quien LA ARRENDADORA designe.”**

La sentencia de marras declara improcedente el pago de la cantidad de ***** más IVA, correspondiente al ***** del monto de la renta por concepto de mantenimiento condominal ***** y publicidad institucional ***** así como su incremento, en virtud de no haberse acreditado que dicho monto haya sido determinado por la ***** ni que en consecuencia, haya quedado así obligada la ARRENDATARIA, a efectuar su pago **directamente** a la **Administración del Condominio**, al no advertirse del sumario probatorio, que la

ARRENDADORA haya designado en el particular, a quien debería la ARRENDATARIA, de efectuar el pago de dicho concepto.

Como ya se observó el apelante sostiene que era innecesario acreditar que el monto de las cuotas de mantenimiento y de publicidad hayan sido fijadas por la Asamblea de condóminos del centro comercial, porque el arrendatario está obligado porque así lo pactaron en el contrato basal y en términos de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

Ahora bien, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, en el artículo **1670** establece que **son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos** y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas del título de disposiciones generales de los contratos, y a falta de esas reglas son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por dicho Código. También, que las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos **en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos**. El siguiente numeral **1671** señala que **los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento**; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. En tanto el ordinal **1700** dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas y si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. Por último, el artículo **1701** prevé, cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

De la interpretación que se hace a los anteriores preceptos, se colige que son aplicables a cada contrato las disposiciones aplicables a cada contrato, que si los términos son claros y no hay duda se estará al sentido literal y que la generalidad de los términos de un contrato no implica entender en el cosas y casos diferentes a los pactados. Que los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento y desde ese momento son obligatorios para ambas partes.

Así, la interpretación y cumplimiento de un contrato no se define y limita por la circunstancia fáctica del perfeccionamiento derivado del consentimiento de ambas partes, es decir, aunque a la interpretación a la que de inmediato se acude es a la que proporciona a simple vista el texto, en cuanto se refiere a las palabras utilizadas por los contratantes, la determinación del sentido y alcance de lo pactado no puede sujetarse únicamente a la literalidad de las

cláusulas, acudiendo a un método gramatical (con mayor razón si en torno a ello surgen las interpretaciones discrepantes), sino que es deber del juzgador elegir la regla o reglas interpretativas que sean idóneas para ese propósito, dispuestas por el legislador, en cuanto puedan apoyar razonablemente la decisión interpretativa asumida, en cuyo caso deberá optar por la regla o reglas que, de acuerdo a las características propias del caso, sea conducente y admita justificar suficientemente una determinada interpretación del contrato, y excluir cualquier otra interpretación posible, que no tenga el mismo apoyo argumentativo.

De esa guisa y atendiendo que el párrafo segundo de la cláusula tercera hace referencia a cuotas condominales, es menester acudir a lo previsto por la **Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos**, en lo que interesa al asunto que se revisa:

El artículo **19** párrafo segundo prevé, el condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Señala en el numeral **20**, los arrendatarios, cesionarios del uso y los ocupantes de una unidad condominial deberán cumplir las obligaciones que a los condóminos imponen, la presente Ley, así como las que



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio. El último párrafo del artículo 31 establece que las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento de Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y disidentes.

De la intelección de esos dispositivos se entiende, que el condómino y su arrendatario –en la especie, la actora y demandada, respectivamente- **arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos**, esto es, en el contrato de arrendamiento los contratantes definirán **quién** -sea el condómino arrendador o el arrendatario- cumplirá determinadas obligaciones ante los demás condóminos. Así también, que **los arrendatarios deberán cumplir las obligaciones que a los condóminos imponen**, dicha ley de régimen de condominio, así como las que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio; **mismas que entre otras comprende, el pago de las cuotas**, ello en armonía a lo previsto por los 2, fracciones VII y VIII, y 39.¹⁰ Por último, el ordinal **33 fracción VII** señala como **facultad de la asamblea, establecer las cuotas a cargo de los condóminos**.

¹⁰ ARTÍCULO *2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

VII.- CUOTA ORDINARIA: Cantidad en dinero acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común; VIII.- CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad en dinero acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios;

ARTÍCULO 39.- Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominal, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII, del artículo 27 de esta Ley.

Luego, es **infundado** cuando el recurrente aduce la procedencia del pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad, de la demandada a la actora, por así haberlo pactado entre los contratantes; en razón que, de los preceptos citados, es facultad de la asamblea de condóminos determinar esas cuotas; incluso aun cuando el contrato de arrendamiento objeto del juicio se haya perfeccionado con la manifestación de voluntad de los contratantes, toda vez que, como ya se observó la interpretación y cumplimiento no devienen del texto literal, sino es deber del juzgador remitirse a las reglas propias del pacto en cuestión.

Sigue siendo **infundado** cuando arguye que la juez equivocadamente sostuvo que no indicó ante quien debe cumplir la demandada con el pago de esas cuotas, toda vez que adverso a lo alegado, conforme a lo previsto por el artículo 19 preinserto, obliga al condómino y al arrendatario especificar quién cumplirá con las obligaciones respectivas ante los demás condómino, incluso así señala el contrato: **“El pago de referencia será efectuado directamente por LA ARRENDATARIA a la Administración del Condominio o a quien LA ARRENDADORA designe.”**, y no obstante los contratante no hicieron tal designación. Cabe decir, que no pasa desapercibido para esta Alzada, que en la cláusula *cuarta* del contrato que se analiza, relativa a la forma y lugar de pago, se colige que las partes convinieron que la arrendataria pagaría las multicitadas cuotas, en el domicilio de la arrendadora, sin embargo, ello no equivale a la designación de *a quién* debe



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

pagarse, porque contraviene a la naturaleza de esa obligación en específico, consistente en el pago de las cuotas ante los demás condóminos, no pudiendo comprender en el texto: “...ante los demás condóminos” a la propia actora a pesar de ostentarse con el carácter de condómino del centro comercial en donde se ubica el inmueble materia del contrato de arrendamiento, precisamente por el hecho que es parte en el contrato de arrendamiento.

Siendo menester señalar que, la congruencia constituye uno de los principios que debe observarse en la emisión de las resoluciones judiciales, y puede ser externa e interna. La externa consiste en que la sentencia debe ser acorde a la demanda y a la contestación de la misma, resolviéndose todos los puntos litigiosos. En cambio, la congruencia interna estriba en que las sentencias no contengan consideraciones o afirmaciones que se contradigan entre sí. Ahora bien, si en un juicio la naturaleza jurídica de un contrato es motivo de controversia, en términos de lo previsto por los artículos 1668, 1669 y 1700¹¹ del Código Civil de la Entidad, previo a resolverse sobre el incumplimiento de las obligaciones, esta Alzada como órgano jurisdiccional tiene la obligación de establecer la verdadera intención de los celebrantes, pudiendo incluso determinar que se trata de una interpretación diversa a las contenidas en el mismo, sin que por ello deba estimarse que

¹¹ ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

ARTICULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

existe incongruencia externa ni interna, dado que la interpretación de los contratos es a cargo del juzgador a quien compete determinar cuál fue el alcance de la voluntad de los contratantes, pues su esencia no deriva de la denominación que les confieran los celebrantes sino de las obligaciones y derechos recíprocos estipulados, y para desentrañarlos, cuando no se desprendan con claridad del sentido literal de sus cláusulas y que resulten contrarias a la intención evidente de las partes, prevalecerá ésta sobre aquéllas, sin que la determinación que así lo establezca constituya incongruencia alguna.

En lo que toca al **agravio segundo**, el recurrente de manera sustancial se duele de la parte que absuelve a la demandada de la pena convencional reclamada en el inciso “**D)**”, porque la juez sostuvo que se trata de una doble penalidad al haberse condenado al pago de la pena convencional, sobre lo cual, el ahora inconforme dice que es indebido pues afirma que en un caso se sanciona el retardo en el cumplimiento de la obligación (intereses moratorios), y en otro el incumplimiento por sí mismo (pena convencional), como se advierte de las cláusulas cuarta y décimo séptima, primer párrafo, en relación con la cláusula décimo sexta, inciso a), se desprenden dos situaciones convenidas por las partes en el presente juicio dentro del contrato basal, la primera (cláusula 4^a.), que derivado del atraso en el pago de las rentas, la arrendataria se haría acreedora al pago de un interés al tipo TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) más 20 puntos



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

25

Toca civil: 427/2021-12.
Expediente Número: 28/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

anual, como pena moratoria al importe de la mensualidad de la renta y, la segunda (Cláusula 17^a, primer párrafo, en relación con la cláusula 16^a, inciso a), que en caso de falta de pago de dos o más mensualidades de renta o de pago de las cuotas de mantenimiento y publicidad, la arrendataria se haría acreedora al pago de 3 (tres) meses de la renta que se encontrase vigente al momento de la infracción, siendo ambos casos penas convencionales, siendo la primera de carácter moratoria y la segunda de carácter compensatoria. En efecto, la pena moratoria se debe a los réditos a que su representada tiene derecho a recibir por cada mensualidad de renta no cubiertas de manera oportuna en forma total o parcial, es decir, a la indemnización por la falta de pago de dichos conceptos; mientras que la segunda, es de carácter compensatorio, es decir, que por cada mensualidad de renta no cubierta, su representada tiene derecho a que se le compense el daño sufrido en su patrimonio, es decir, a que se le resarzan los daños y perjuicios ocasionados ante el incumplimiento en el pago, con independencia de la penalidad moratoria establecida.

Por ello concluye el apelante, que es posible admitir la existencia de una indemnización de índole sancionadora y es factible reclamar su pago, y además reclamar el pago de intereses moratorios. En apoyo a sus alegaciones refiere que es aplicable por analogía la jurisprudencia intitulada *“PENNA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR*

ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS” en razón que los artículos 1737 y 1743 del Código Civil de Nuevo León analizados en dicho criterio, guardan identidad con los ordinales 1693 y 1698 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Lo anterior es **fundado parcialmente**.

Del escrito de demanda inicial se desprende que la parte actora reclama entre otras pretensiones:

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

*E).- El pago de la cantidad de ***** por concepto de **pena convencional** estipulada en la **cláusula décimo séptima**, primer párrafo, del contrato basal, a razón de 3 meses de renta que se encontrasen vigentes al momento de la infracción, que tanto la arrendataria como sus fiadores adeudan a nuestra representada **como consecuencia del incumplimiento a diversas obligaciones a su cargo**, derivadas del contrato base de la acción, en los términos que se indican en el capítulo de hechos respectivo.”*

Respecto de las cuales la sentencia de marras determina, específicamente al **inciso E)** que al haberse declarado procedente la rescisión del contrato basal de arrendamiento inmobiliario, consecuentemente **es**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

27

Toca civil: 427/2021-12.
Expediente Número: 28/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

procedente el pago de la cantidad de de ***** por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula décimo séptima, primer párrafo, de dicho contrato, a razón de tres (3) meses de renta, vigentes al momento de la infracción; por tanto condenó a la parte demandada al pago de dicha cantidad.

Por otra parte, resolvió **improcedente** la prestación marcada con **inciso D)** por concepto de **pago de intereses moratorios**, en virtud de la procedencia del pago de la **pena convencional** citada en párrafo anterior, porque la juez consideró **que ésta última excluye la posibilidad de que coexista la condena al pago de intereses por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un mismo supuesto**, dado que los intereses demandados y la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por incumplimiento con las obligaciones derivadas del contrato basal y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento. En consecuencia absolvió a la parte demandada del pago de los intereses moratorios.

De esa manera conviene transcribir las cláusulas del contrato de arrendamiento que aquí interesan:

“CUARTA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO. “LA ARRENDATARIA” pagará la renta convenida y los gastos de mantenimiento y publicidad, dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de “LA

ARRENDADORA”, **de no hacerse en tal término causará un interés moratorio** al tipo TIIIE (tasa de interés interbancaria de equilibrio) más 20 puntos anual, sin perjuicio de las demás responsabilidades. Para que se considere liberada “LARRENDATARIA” de su obligación de rentas, deberá remitir a “LA ARRENDADORA” y en el domicilio de ésta o por vía electrónica, la constancia de la transferencia electrónica del pago bancario, si fuere el caso de que se pagara la renta en esta forma, lo que deberá hacerse en un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que haya llevado a cabo esa transferencia, y para el caso de ser depósito, la ficha correspondiente.

Toda mensualidad será pagada íntegra, aún cuando “LA ARRENDATARIA” ocupe el LOCAL parte del mes, a cuyo efecto renuncia a lo dispuesto por el artículo 1904 del Código Civil para el Estado de Morelos.

“LA ARRENDATARIA” deberá hacer los pagos a que se obliga en cheque nominativo no negociable a nombre de “LA ARRENDADORA” En el supuesto que eventualmente tuviese la necesidad de realizar depósitos en efectivo a la cuenta designada por “LA ARRENDADORA” en cumplimiento de sus obligaciones, la causación de cualquier impuesto o derecho que se genere por la realización de dicho pago en efectivo, será a cargo y por cuenta exclusiva de “LA ARRENDATARIA”, quien absorberá dicha carga para todos los efectos legales a que haya lugar. En este último supuesto, LA ARRENDATARIA” asume toda la responsabilidad por la diferencia en la cantidad depositada y la renta debida.

La renta pactada, el mantenimiento condominal y la publicidad, se empezarán a cubrir a los 90 (noventa) días naturales posteriores a la entrega de EL LOCAL aun cuando “LA ARRENDATARIA” no lo haya aperturado, o a la fecha de apertura de EL LOCAL, lo que ocurra primero.”

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

Dentro de las infracciones a que se refiere la anterior cláusula preinserta, encontramos en el inciso a) de la cláusula *décimo sexta* como causas de rescisión la falta de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

29

Toca civil: 427/2021-12.
Expediente Número: 28/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

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

pago de dos o más mensualidades de renta y/o el mantenimiento condominal y/o publicidad del local arrendado o cualquiera de los pagos a que se refiere la cláusula Vigésima primera de dicho contrato.

Ahora bien, como aduce el inconforme, inclusive como lo manifestó desde el escrito inicial de demanda, la procedencia del reclamo del pago de los intereses moratorios y del pago de la pena convencional, pactadas en las cláusulas cuarta y décimo séptima antes transcritas, se coligue de lo preceptuado por los artículos 1693 y 1698 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, porque se advierte de su contenido que admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena; es claro, entonces, que aquí la pena no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La

explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de pena convencional, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes -como sí ocurre en el caso de la pena convencional establecida en términos del artículo 1693- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago.

Así, se comprende que la pena convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1698) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquella, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no exista incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena convencional para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos.

De ahí lo **fundado**, porque de la cláusula cuarta del documento base de la acción, se advierte que pactaron un interés moratorio al no pagar la renta convenida dentro de los

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

primeros cinco días de cada mes, y en la cláusula décimo séptima en relación con el inciso a) de la cláusula décimo sexta, convinieron una pena convencional equivalente a la renta de tres meses, ante la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, esto es, tanto el pago de intereses moratorios, como la pena convencional, tienen una función sancionatoria por el retardo en el cumplimiento de lo pactado, más no tienen función resarcitoria de daños y perjuicios.

Ello conforme a la jurisprudencia que cita el ahora recurrente en escrito de agravios, inclusive en libelo inicial de demanda, cuyo título es: *"PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS"*¹² que sustenta el análisis de los artículos 1737 y 1743 del Código Civil de Nuevo León, de contenido igual a lo estipulado en los ordinales 1693 y 1698 del Código Civil de Morelos, en cuya hipótesis es posible jurídicamente, aplicar al asunto que se resuelve dicho criterio.

En esas condiciones y en armonía con la declaración de improcedencia del pago de las cuotas de mantenimiento condominal y publicidad a que se refiere la pretensión C), **es parcialmente procedente lo reclamado en**

¹² Registro digital: 173523, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 76/2006, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Enero de 2007, página 289, Tipo: Jurisprudencia.

la pretensión D), solo en lo que corresponde al pago de las rentas, no así, sobre las cuotas de condóminos y publicidad; por tanto, **se condena a la demandada ***** y ***** al pago de los intereses moratorios convencionales**, a razón de la tasa TIIE (Tasa Interbancaria de Equilibrio) más de 20 puntos anual, sobre la cantidad señalada en el inciso B) del apartado de prestaciones del escrito de demanda, más los que se sigan generando hasta el pago de las cantidades mencionadas en ese inciso; **de conformidad con la cláusula cuarta del contrato basal**, previa liquidación que se regulará en ejecución de sentencia.

V.- En corolario, ante lo **infundado del primer agravio**, y lo **fundado parcialmente del segundo agravio**, lo procedente es **modificar** la sentencia definitiva únicamente en su resolutive **OCTAVO** para quedar como se indica en la parte resolutive de la presente sentencia.

Al no actualizarse ninguna hipótesis legal del artículo 159 del Código Procesal Civil de la entidad, no se hace condena especial en costas.

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, es de resolverse y se,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

33

Toca civil: 427/2021-12.
Expediente Número: 28/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

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

RESUELVE:

PRIMERO: Se **modifica** la sentencia materia de Alzada y su aclaración, únicamente en su resolutivo OCTAVO par quedar como sigue:

“OCTAVO. Es parcialmente procedente lo reclamado en la pretensión D), solo en lo que corresponde al pago de las rentas, no así, sobre las cuotas de condóminos y publicidad; por tanto, se condena a la demandada *** y ***** al pago de los intereses moratorios convencionales, a razón de la tasa TIE (Tasa Interbancaria de Equilibrio) más de 20 puntos anual, sobre la cantidad señalada en el inciso B) del apartado de prestaciones del escrito de demanda, más los que se sigan generando hasta el pago de las cantidades mencionadas en ese inciso; de conformidad con la cláusula cuarta del contrato basal, previa liquidación que se regulará en ejecución de sentencia.”**

SEGUNDA. Quedan intocados los resolutivos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, noveno y noveno(sic) y su aclaración de sentencia, cuyos puntos resolutivos quedaron transcritos en los resultandos “1 y 2” de la presente.

TERCERO.- No ha lugar al pago de costas en esta segunda instancia.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del juez natural lo resuelto, devuélvanse los autos originales a su lugar de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por **unanimidad** de votos lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, Maestra en Derecho **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, integrante, Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, titular de la ponencia quince conforme al acuerdo del Pleno Extraordinario de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno y Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, integrante y Ponente en el presente asunto, ante la Secretaria de Acuerdos Mixta Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, con quien actúan y da fe.