

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: Maestra María del Carmen Aquino Celis.

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

V I S T O S para resolver los autos del toca civil **551/2021-2**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por el demandado *********, contra la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, en el expediente **482/2020-2** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por ********* contra ********* en su carácter de arrendatario y *********, en su calidad de obligado solidario; y,

R E S U L T A N D O:

1. Con fecha **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, el Juez de los autos dictó sentencia definitiva, misma que concluyó con los puntos resolutivos siguientes:

“PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.

*SEGUNDO. La parte actora ***** , acreditó la procedencia de la acción especial de arrendamiento deducida en el presente juicio y el demandado ***** , en su carácter de arrendatario y ***** , en calidad de obligado solidario, no acreditaron sus defensas y excepciones, en consecuencia;*

*TERCERO.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento base de la presente acción, celebrado entre ***** , en su carácter de arrendadora y*

Toca: *****

Expediente: *****

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: *****

Demandado: *****

Magistrada Ponente: Maestra María del Carmen Aquino Celis.

***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario respectivamente, el día quince de enero de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en Calle Jiquilpan número 3, Colonia Las Granjas Código Postal 62460, de Cuernavaca, Morelos.

CUARTO.- Se condena al demandado *****, en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado, ubicado en Calle Jiquilpan número 3, Colonia Las Granjas Código Postal 62460, de Cuernavaca, Morelos. en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele al demandado un plazo de cinco días, para que realice la desocupación voluntariamente, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. Se condena a los demandados *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario, al pago de la cantidad de \$***** a razón del pago de las rentas atrasadas por la cantidad *****(**), cada uno, correspondiente del mes de Agosto, Septiembre y Octubre del año dos mil veinte; concediéndose a la parte demandada, un término de cinco días contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, con el apercibimiento que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Así como se condena a los demandados al pago de las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

SEXTO.- Se condena los demandados ***** y *****, al 5% (cinco por ciento) sobre el importe de las rentas no cubiertas, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO.- Se Condena a los demandados ***** y ***** en su carácter de Arrendatario y deudor solidario respectivamente; al pago de pena establecida en la cláusula segunda en la que establece el incremento de un 30% adicionales al importe de renta mensual, mismo que se computará a partir del vencimiento del contrato base de la acción. Previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- Se Absuelve a la parte demandada ***** y ***** en su carácter de Arrendatario y obligado solidario respectivamente al pago de la pena convencional contenida dentro de la Cláusula Décimo Tercera del Contrato celebrado con fecha quince de enero del año dos mil veinte a razón de dos meses de arrendamiento, por los razonamiento expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

NOVENO.- Se condena a los demandados ***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario, al pago de los servicios de

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

energía eléctrica y agua POTABLE, que erogue el bien inmueble arrendado hasta la total desocupación del inmueble.

DÉCIMO.- Se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligado solidario, una vez acreditado a la reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble motivo del presente juicio ello en tal y como se encuentra estipulado en la cláusula Décima Tercera del contrato de arrendamiento base de la acción de fecha quince de enero del dos mil veinte.

DÉCIMO PRIMERO.- Se condena a los Ciudadanos ***** y ***** al pago por concepto únicamente de gastos de ejecución, previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO SEGUNDO.- Se absuelve a los demandados al pago de las costas lo anterior en razón a lo argumentado en el considerando XIII de la presente resolución.

DÉCIMO TERCERO.- Se absuelve al pago de daños y perjuicios a la parte demandada en razón de las argumentaciones señaladas en el Considerando IV, de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

2. Inconforme con la anterior resolución, el demandado ***** interpuso recurso de **revisión**, mismo que fue admitido por el Juez de primer conocimiento en auto de catorce de septiembre del año dos mil veintiuno, y esta Sala en auto de treinta de septiembre del año de referencia, reclasificó el recurso por el de **apelación**, dando trámite correspondiente, y ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

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

I. Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo **99** fracción **VII** de la

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los artículos **2, 3** fracción **I, 4, 5** fracción **I, 43, 44** fracción **I** y **46** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como los dispuesto por los artículos **530** y **550** del Código Procesal Civil para el Estado.

II. Previo el análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, ésta Sala se pronuncia sobre la **idoneidad** y **oportunidad** del recurso planteado; respecto a la idoneidad del recurso de apelación, el mismo es el idóneo en términos del artículo 532¹ del Código Procesal Civil; asimismo es oportuno toda vez a que la parte inconforme (demandado *****) tuvo conocimiento de la sentencia definitiva el *siete de septiembre de dos mil veintiuno*; e interpuso su inconformidad el día diez del mismo mes y año, por lo tanto en términos del artículo 534² del Código Procesal Civil, se encuentra en tiempo.

III. Los agravios esgrimidos por el apelante ***** se encuentran glosados en las fojas **doscientos dieciocho** a la **doscientos veintidós** del expediente principal; advirtiéndose que se duele sustancialmente de lo siguiente:

“Me causa agravio la sentencia definitiva de treinta en virtud de que viola el principio de congruencia de la sentencia.

¹ ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:
I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

² Artículo 534. PLAZOS PARA APELAR. El plazo para interponer el recurso de apelación será:
I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva a juicios en los que el emplazamiento no se hubiere hecho por edictos o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique en igual forma.

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

Expresa el Juzgador Menor que no se actualiza el caso fortuito en atención a que existe la posibilidad de que las partes celebraran algún convenio y disminuir o esperar el pago de las rentas y, agrega, el COVID-19 es una propagación del virus que no imposibilita el pago de las rentas.

En el mismo sentido, opuse como excepción en el numeral II de la contestación, la improcedencia del pago de las obligaciones indemnizatorias.

El Juez Menor omitió pronunciarse específicamente sobre el contenido de la excepción opuesta, por lo que se viola el principio de congruencia de las sentencias. No se atiende en específico al contenido de las excepciones opuestas, sino que el Juez evade los argumentos de la parte demandada y se concreta a señalar que se trata de la propagación del virus que no impide el cumplimiento de las obligaciones.

El principio de congruencia que establece el artículo 105 del Código Procesal Civil, implica la exhaustividad de las sentencias, en el sentido de obligar al tribunal a decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate; así, el principio de congruencia consiste en que las sentencias, además de ser congruentes en sí mismas, en el sentido de no contener resoluciones, afirmaciones que se contradigan entre sí –congruencia interna-, también deben de ser congruentes en el sentido de resolver la litis tal y como quedó formulada –congruencia externa-.

El principio de congruencia que debe regir en toda sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí.

El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo, la interna. En la especie, la incongruencia reclamada corresponde a la llamada externa, pues el juzgador omitió el análisis de la excepción opuesta.

Ante la situación económica generada por la pandemia del virus conocido comúnmente como “COVID-19”, en el marco de las relaciones contractuales, en específico en lo referente a las relaciones derivadas de contratos de arrendamiento, nos encontramos ante la necesidad de revisar la situación de que los arrendatarios pueden verse imposibilitados para cumplir puntualmente con su obligación de pago de renta, no por la sola propagación pues ello es un efecto sanitario, sino desde el punto de vista de la repercusión económica de las partes.

Actualmente diversas familias en México se han visto en la imposibilidad de pagar la renta de su casa habitación debido a las medidas sanitarias establecidas por la autoridad que han afectado el desempeño laboral y los ingresos económicos, ello ciertamente con el objeto de evitar la propagación del COVID-19, lo cual, ha

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

generado un impacto económico en las empresas y ciudadanos mexicanos debido a la suspensión de operaciones comerciales que afecta el trabajo de las personas, por lo tanto, una disminución en los ingresos económicos de las personas que han impedido a la parte arrendataria cumplir puntualmente y por completo con sus obligaciones contractuales adeudando actualmente el importe de las rentas correspondientes, pues es un hecho conocido que no pueden realizar actividades laborales normales y por consecuencia, no se pueden generar ingresos suficientes para hacer frente al pago de la renta, ya que el ingreso económico ha disminuido o ha sido nulo durante este periodo, lo que debe de ser tomado en cuenta como una justificación jurídica de la impuntualidad en el pago de las rentas, por lo que solicito se modifique la sentencia y se declare improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento, absolviéndose a la parte demandada.

Señala el Juzgador Menor que las clausulas no son nulas en virtud de que no se advierte la falta de cumplimiento de los elementos de validez.

Esa afirmación es incorrecta.

La nulidad es absoluta y se trata de la contravención a una prohibición legal.

En efecto, la pena convencional es una cláusula accesorio que no puede exceder el límite o cuantía a la obligación principal que lo es el importe de la renta.

Tratándose de cláusulas indemnizatorias por mora, la pena convencional no puede generarse de manera indefinida, sino una vez por el mes de retraso, sin que pueda seguirse generando la sanción por todo el tiempo.

En el RESOLUTIVO TERCERO de la sentencia recurrida, el Juez Menor condenó a la parte demandada al incremento del TREINTA POR CIENTO la renta, lo que implica una desproporción del importe de la renta.

El artículo 16 de la Constitución General de la República, obliga a la autoridad a resolver no solamente emitiendo una decisión judicial, sino que esa resolución debe estar debidamente fundada y motivada.

Así, la motivación de la causa legal del procedimiento implica que, existiendo una norma jurídica, el caso o situación concretos respecto de los que se pretende cometer el acto auditorio de molestia, sean aquellos que alude la disposición legal fundatoria, esto es, el concepto de motivación empleado en el artículo 16 constitucional, indica que las circunstancias y modalidades del caso particular encuadren dentro del marco general correspondiente establecido por la ley.”

IV. Se procede a examinar la sentencia de alzada en atención a los motivos de inconformidad que arguye el apelante, así como en observancia al principio

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil, naturaleza a la cual pertenece este litigio.

En primer término, en lo tocante a la violación al principio de congruencia que alega el apelante ***** , contrario a lo expuesto por el recurrente este cuerpo colegiado sí advierte congruencia en el fallo apelado, en razón de lo siguiente, la norma aplicable al caso en específico en el capítulo III denominado “De las resoluciones judiciales” del Código Procesal Civil, con precisión los artículos **105** y **106** ambos del Código de referencia, nos establece los requisitos de fondo y forma de la sentencia, por cuanto a la forma, deberá expresará el Tribunal que lo dicta, el lugar, la fecha, los fundamentos legales con la mayor claridad, precisión y brevedad y la determinación judicial consecuente, la firmarán el Juez que corresponda y el Secretario que la autoriza, requisitos que se cumplieron a cabalidad, pues basta con leer el fallo apelado para afirmar que es así, por cuanto al fondo del asunto, la Juez de Menor atendió las pretensiones demandadas por el actor ***** , a las excepciones y defensas opuestas por los codemandados, expresando las razones que la llevaron a determinar, por un lado la procedencia de la acción intentada y por el otro las razones por las que consideró declarar improcedentes las excepciones y defensas por la parte demandada; concluyendo en una determinación fundada y motivada tal y como podemos apreciar en la sentencia motivo de apelación; en conclusión existe una exacta correspondencia entre la pretensión del actor, la oposición de los demandado, los elementos de prueba válidamente incorporados y la decisión del tribunal; y a esta concordancia se le llama congruencia, la cual supone la identidad entre lo resuelto por el juez y lo

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

controvertido oportunamente por las partes; de tal suerte que la sentencia está acorde con los hechos y las pretensiones esgrimidas en la demanda y contestaciones respectivas.

En lo tocante a que el Juez no atendido la excepción opuesta por el apelante, consistente en *improcedencia del pago de las obligaciones indemnizatorias que reclama la actora en los incisos B, C,D y J de la demanda en virtud de que la mora se debe a caso fortuito*; siendo esta la literalidad de la excepción, y la cual el Juzgador oportunamente atendió la excepción de la que hoy se duele el apelante, tal y como se puede leer en la foja catorce del fallo, en donde el A quo analiza el caso fortuito que alegó el apelante en el siguiente contexto:

*“...Referente a la excepción marcada con el número 2 excepción, consistente la improcedencia de la Rescisión; en la que refiere la parte demandada que ha operado el Caso Fortuito por lo tanto debe declararse la improcedencia de la Rescisión del Contrato de Arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte.- Misma que deviene de improcedente ello en virtud de que la propagación de la pandemia mejor conocida como “COVID-19” en México, al mes de marzo de 2020, por sí sola no necesariamente puede considerarse como un evento de **caso fortuito** que pueda justificar el retraso o incumplimiento de obligaciones, y más aún en lo que dicha obligación deviene de un contrato mismo que por su naturaleza se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a sus consecuencias según su naturaleza, tal y como lo establece el artículo 1671 de la Ley Sustantiva de la Materia, por lo tanto las partes deben cumplir con las obligaciones adquiridas en dicho contrato, atendiendo a los términos y condiciones expresamente establecidos en los mismos. Es decir, se debe de aplicar el principio general de derecho “pacta sunt servanda” (lo pactado debe*

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

*cumplirse), pues no obstante de que nadie se encuentra obligado a lo imposible, tal y como lo establece el artículo 1433 del Código Civil del Estado de Morelos en que su fundamento señala que: “nadie está obligado al caso fortuito ni a la fuerza mayor sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone...”. Sin embargo tal codificación no es aplicable para el presente asunto pues dicho ordenamiento jurídico si bien señala que ambas figuras jurídicas como lo es caso fortuito o fuerza mayor, son ajenos a la voluntad de las personas que producen los mismos efectos en tanto que impiden el cumplimiento de obligaciones, sin embargo tal evento como lo es la propagación del COVID-19, no le impide al demandado para su cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas; pues existían alternativas para que los Ciudadanos ***** y ***** , pudieren cumplir con tal obligación como lo es, que por libre voluntad de las partes, se permitiera la posibilidad de disminuir, algún pago de rentas o inclusive prorrogar la forma de pago de pensiones rentísticas. Es decir que ambas partes en común acuerdo pacten la suspensión de alguna obligación u obligaciones, o en su defecto su modificación, periodos de espera, entre otras, o incluso la terminación del contrato sin responsabilidad para las partes ante la actualización de un posible evento de caso fortuito o fuerza mayor, puedan darle solución a dicha problemática originada por la Pandemia conocida como “COVID-19”.- Lo que en el presente asunto no sucedió, pues no se advierte que la parte demandada haya tenido un acercamiento con él arrendador y pudiere realizar propuestas para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en las Cláusulas de dicho contrato base de la acción.- Por lo tanto es de declararse improcedente la excepción de estudio.”*

Argumentos que no son combatidos por el apelante, sino que únicamente se limita a decir que el A quo no atendió a la literalidad la excepción opuesta, sin embargo quienes resuelven advierten razonamientos que soportan la

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: Maestra María del Carmen Aquino Celis.

determinación del primario, por lo tanto podemos concluir que sí se estudió la excepción opuesta por *****.

El motivo de agravio anterior guarda relación con lo argüido por ***** en el sentido de que a su consideración se actualizó el caso fortuito derivado de la pandemia que hoy todos vivimos; a tal supuesto se puede válidamente decir que el antes mencionado no pormenorizó la afectación personal y directa por el virus COVID-19, es decir no detalló en qué lo afecto de manera directa la pandemia, para estar imposibilitado del cumplimiento de su obligación contraída frente a ***** , ya que únicamente tanto en su escrito de contestación de demanda como en su escrito de agravios alega en forma general el daño económico causado por la pandemia pero no puntualiza en su persona el daño económico que alega.

Asimismo se puede aducir que del material probatorio aportado por el demandado principal, no se desprende evidencia contundente de que la pandemia ocasionada por el COVID-19, haya tenido una afectación directa a sus ingresos económicos y si bien es cierto dicho caso fortuito tuvo como consecuencia una afectación económica global para toda la población, la misma se debe acreditar al caso en concreto por lo que se debe analizar de conformidad a las condiciones de las partes, dicho lo anterior no existen elementos suficientes para acreditar que ese fue el motivo por el cual se dejó de cubrir el pago de la renta motivo del presente asunto, no quedando acreditado el caso fortuito.

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

En atención a lo anterior, el apelante se duele del criterio del juzgador primario, en razón de no atender argumentos esgrimidos tendientes a acreditar la falta de pago, pacta en el contrato de arrendamiento fuente del presente asunto, se desprende una insuficiencia probatoria por parte de la demanda, siendo incluso que las pruebas ofertadas en el juicio principal no fueron ratificadas por el mismo, aunado a que el arrendatario en ningún momento estableció elementos o condiciones para cumplir con su obligación, cuestión que de haberse acreditado hubiere podido establecer los presentes agravios como fundados.

Del estudio de lo anterior, se concluye que el agravio consistente en la falta de pago derivado de la contingencia sanitaria originada por el virus SARS COV-2, es insuficiente al no haber establecido la afectación personal por parte de la demandada y así justificar su falta de pago, limitándose a establecer un menoscabo generalizado que no apoya a hacer valer su argumento.

En atención a lo anterior, se **confirma** la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, en el expediente **482/2020-2** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por ***** en su carácter de arrendatario y *****, en su calidad de obligado solidario.

Toca: *****
Expediente: *****
Recurso: Apelación
Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles
Actor: *****
Demandado: *****
Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, además de lo dispuesto por los numerales 105, 106, 530, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, es de resolverse, y

R E S U E L V E

PRIMERO. Se **confirma** la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, en el expediente ***** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por ***** contra ***** y *****.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de este fallo devuélvase los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente; Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN** integrante y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, integrante y ponente en el presente asunto, ante la Secretaria de Acuerdos de la Segunda Sala, **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, quien da fe.

Toca: *****

Expediente: *****

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: *****

Demandado: *****

Magistrada Ponente: **Maestra María del Carmen Aquino Celis.**

MCAC/msd