

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

Cuernavaca, Morelos, a veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **83/2021-1-17-15-16-15**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** ambos en su carácter de fiadores, en contra de la sentencia definitiva de fecha **uno de marzo de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, expediente número **152/2020-3**; y,

**RESULTANDO:**

**1.-** En la fecha antes citada, la juez del conocimiento dictó sentencia definitiva, la cual en sus puntos resolutivos se asienta:

“...**PRIMERO.** - Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

**SEGUNDO.** - El actor \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendador, acreditó la acción de TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que hizo valer, y la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, no justificaron sus defensas y excepciones, en consecuencia:

**TERCERO.** - Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el diez de enero de dos mil quince, entre \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendador y los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, Morelos.

**CUARTO.** - No ha lugar a condenar a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a la desocupación del \*\*\*\*\*Morelos, a la desocupación del local comercial arrendado, en razón de haber realizado ya la entrega real y jurídica de dicho bien inmueble, tal y como se desprende de la diligencia de fecha trece de noviembre de dos mil veinte.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, a pagar a \*\*\*\*\*, el adeudo que por remanente le corresponda por concepto de las pensiones rentísticas vencidas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, y su incremento correspondiente, y

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula TERCERA del basal de la acción, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto. Debiéndoseles descontar la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*M.N.), consignada en el Billeto de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por Banco \*\*\*\*\*, por concepto del \*\*\*\*\*% (\*\*\*\*\*) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, y por el importe total de la renta del mes de septiembre de dos mil veinte, con IVA incluido menos las retenciones correspondientes.

Se condena a los demandados\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de los intereses moratorios, a razón del \*\*\*\*\*% (\*\*\*\*\* por ciento) mensual pactados en la cláusula SÉPTIMA del basal de la acción correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, hasta su pago completo, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto.

Se condena a los demandados\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de la cantidad que resulte por concepto de recargos e intereses del impuesto al valor agregado (IVA), más los que se sigan causando hasta el pago total de las pensiones rentísticas y de los intereses moratorios correspondientes, previa liquidación que en ejecución de sentencias se formule para tal efecto.

Se condena a los demandados\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al

pago de la pena convencional que pactaron en la CLÁUSULA SEGUNDA a partir del incumplimiento del basal de la acción, hasta la fecha de la entrega del local comercial arrendado objeto del presente asunto.

Se condena a los demandados\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de luz, agua potable, internet, teléfono y los que hubieren contratado los demandados, respecto del bien local arrendado, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

**SEXTO.** - Se condena a los demandados\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

**2.-** Inconformes con el contenido de la sentencia definitiva que antecede, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su calidad de fiadores; \*\*\*\*\* y en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal, interpusieron recurso de apelación, el cual, correspondió conocer a esta Segunda Sala, y una vez substanciado en forma legal, se procede a emitir la presente sentencia al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS:**

**I.** Esta Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 518, 532 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

## II. Antecedentes.

La parte actora en sus pretensiones marcadas con el número 1 y 5 (visibles a fojas 2 a la 3) solicitó: la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, celebrado por el actor \*\*\*\*\*, como arrendador y la persona moral denominada "\*\*\*\*\*", en relación al \*\*\*\*\* , Morelos, por violación a la clausulas segunda, tercera, quinta y séptima, de dicho contrato, toda vez que el arrendatario y subarrendatario omitieron pagar de forma puntual las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil veinte. Asimismo, de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en lo personal, en su carácter de fiadores, el pago de la cantidad que resulte por concepto de los intereses moratorios causados a razón del 6%

mensual pactado en la cláusula séptima del citado contrato, en virtud que la arrendataria \*\*\*\*\* refirió que pagó de manera extemporánea las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte.

La parte demandada al contestar, negaron que le correspondiera al actor las prestaciones marcadas con el número uno y cinco. Oponiendo como defensas y excepciones:

1). La falta de acción y derecho para demandar la rescisión del contrato base de la acción por mora en el pago de rentas, por la falta de uno de los elementos de procedencia de la acción.

2). La de falta de acción y derecho para reclamar la pena convencional establecida en el segundo párrafo de la Cláusula Segunda del citado contrato, conforme al artículo 1881 del Código Civil en vigor.

3). La de nulidad de la Cláusula Penal.

4) La de caso fortuito o fuerza mayor.



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

5) Excepción de orden y excusión.

6) La oscuridad de la demanda.

7) La de compensación.

8) La falta de acción para demanda gastos y costas.

Por lo que, al haber dado contestación a la demanda, oponiendo defensas y excepciones, se fijó la litis, aportando ambas partes pruebas que se desahogaron, permitiendo dictarse la sentencia definitiva en estudio. Mediante escrito presentado con fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, los demandados recurrentes expresaron los agravios que refieren les ocasiona la sentencia definitiva, mismos que obran de la foja 5 a la 20.

**III.** Es de precisar los agravios vertidos por los inconformes se contestarán de manera individual o en grupo en caso de que las deficiencias reclamadas se encuentran relacionadas una con la otra, lo cual ningún perjuicio le ocasiona a la recurrente, ya que de acuerdo a las reglas de la congruencia, la autoridad de segunda instancia está obligada a

estudiar, ciertamente todos los agravios, pero puede hacerlo conjunta o separadamente, pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición, o en diverso orden; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos y que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija. Lo anterior en apoyo a la tesis del rubro y tenor siguiente:

**"AGRAVIOS EN LA APELACION.  
ESTUDIO CONGRUENTE DE LOS, EN LA  
SENTENCIA<sup>1</sup>.**

La congruencia de las sentencias consiste, esencialmente, en la armonía o concordancia que debe existir entre lo pedido por las partes, y lo resuelto, en definitiva. No significa, pues, que el tribunal de apelación tenga necesariamente que estudiar separadamente cada uno de los agravios expresados en la segunda instancia, y hacer pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Efectivamente, conforme a las reglas de la congruencia, contenidas en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente, todos los agravios; pero puede hacerlo conjunta o separadamente; pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o

---

<sup>1</sup> Registro digital: 241574, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 13, Tipo: Aislada.



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija, ya que no debe perderse de vista que el artículo 82 del mismo Código de Procedimientos Civiles abolió las antiguas fórmulas de las sentencias y dispuso que basta con que el juzgador apoye los puntos resolutive de éstas en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional; precepto fundamental que, a su vez, dispone que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y que, a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho.

Amparo directo 4304/71. Josefina Morado Soto. 21 de octubre de 1974. Cinco votos. Ponente: Ernesto Solís López.”

**IV. Agravios. -**

a) Respecto al **primer** agravio el recurrente se duele que se violó el principio de congruencia establecido en el artículo 105 del Código Procesal, toda vez que se resolvió que las excepciones y defensas no quedaron justificadas y se omitió analizar la Litis como fue presentada. Que no es cierto que la excepción opuesta consistente en la falta de acción y derecho para demandar la rescisión del contrato base de la acción por mora en el pago de la renta por la falta de uno de los elementos de procedencia de la

acción, sea una defensa abstracta que se resuelva estudiando los elementos de procedencia de la acción en general, y que lejos de revertir la carga de la prueba a la actora, implica que la acción intentada es ineficaz, que nunca fue estudiado por el Juez y consiste en que la actora omitió señalar la fecha en la que se pagaron los meses de enero, febrero, marzo y abril del dos mil veinte, de los cuales consideró que hubo mora en el pago, ya que dice no se trata de una negación simple y llana. Que la parte actora tenía la carga de probar en qué fecha los demandados tenían que hacer el pago de los meses de renta citados, y en qué fecha se hicieron dichos pagos, para que el Juez estuviera en aptitud de determinar si hubo o no mora. Que la negación de que hubo un pago en el término establecido en los meses citados, es una negación que envuelve una afirmación definida y que al no establecerla en la demanda en forma clara en la demanda a los documentos en su caso presentados, y por el contrario reconocer que dichos meses sí fueron pagados, hace que se haya omitido un elemento dispensable para determinar la existencia de mora y al no haber estudiado tal situación es la condena que realiza en el resolutive quinto, consistente en el pago de intereses moratorios a razón del \*\*\*\*\*% mensuales

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pactados en la cláusula séptima del contrato base de la acción respecto de las rentas de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, y que no se mencionó a partir de qué fecha se deben calcular los supuestos intereses, porque la parte no lo señaló en que consistió la mora. Que el juzgador omitido observar la jurisprudencia con rubro "*ARRENDAMIENTO. Cuando se reclama la rescisión del contrato respectivo por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador*".

En primer lugar, se establece que el arrendamiento es el contrato por virtud del cual dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Para la solución de los conflictos que surjan a raíz del contrato de arrendamiento, el Código Procesal Civil vigente, ha establecido la vía especial de arrendamiento, la cual de conformidad con lo que dispone el artículo **636<sup>2</sup>**.

<sup>2</sup> **Artículo 636.- "De la procedencia del juicio.** Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga. A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil."

Como contratantes, arrendador y arrendatario, el código Civil del Estado de Morelos, establece en sus artículos 1875, 1887, 1901, 1902 y 1904, sus derechos y obligaciones:

**ARTÍCULO 1875.- DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO.**

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

**ARTÍCULO 1887.- OBLIGACIONES DE ARRENDADOR.**

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y, V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**ARTÍCULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario está obligado: **I.-** A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; **II.-** A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; **III.-** A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, **IV.-** A restituir la cosa al terminar el contrato.

**ARTÍCULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

**ARTÍCULO 1904.- OBLIGACION DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Ahora bien, resulta **infundado** el **primer agravio** marcado con el inciso **a)**, por cuanto hace que la excepción opuesta, consistente en la falta de acción y derecho para demandar la rescisión del contrato base de la acción por mora en el pago de la renta por la falta de uno de los elementos de procedencia de la acción; en virtud, que tal y como lo refirió la juzgadora más que una excepción es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es la inexistencia de la

demanda y arroja la carga de la prueba al actor, tomando en consideración el criterio con rubro "*DEFENSAS. SINE ACTION AGIS*". Respecto a las manifestaciones en relación que dicha excepción no fue estudiada por el Juzgador de la causa, ya que la parte actora omitió señalar la fecha en la que se pagaron los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, en los cuales consideraba que hubo mora en el pago, y que la parte actora tenía la carga de probar la mora en el pago de las rentas antes referidas como lo establece el artículo 387 del Código Procesal Civil del Estado, es de señalar que.

En la Confesional y Declaración de Parte a cargo de los demandados, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como fiador, se advierte que los mismos negaron saber si las rentas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte se pagaron de manera extemporánea; y por cuanto hace al demandado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* se le declaró confeso de las posiciones calificadas previamente, sin que se desprenda de las mismas le hayan preguntado respecto a tal hecho. Sin embargo, es de tomar en cuenta que aceptaron que les ha sido prácticamente imposible dar cumplimiento a su

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

obligación del pago de rentas en tiempo y forma, por la cuestión de la contingencia.

Ahora, si bien, el A quo no fue exhaustivo al analizar la pretensión, no es motivo de revocar la sentencia de primera instancia, tomando en consideración esta autoridad, el siguiente criterio: emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 171850 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2003 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, agosto de 2007, página 5 Tipo: Jurisprudencia:

**"ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003).**

Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.

Solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS. Magistrados integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003. 30 de mayo de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Fernando A. Casasola Mendoza y Raúl M. Mejía Garza. Tesis de jurisprudencia 37/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha trece de junio de dos mil siete. Nota: En términos de la resolución de treinta de mayo de dos mil siete, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente de solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVIII, julio de 2003, página 33, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por la propia Sala.”

Por lo que, esta Sala advierte que el tema a dilucidar en su agravio es que la actora



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

tenía la carga de probar en qué fecha los demandados tenían que hacer el pago de los meses de renta de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte y en qué fecha se hicieron los pagos para que el Juez determinara si hubo o no mora en el pago de las rentas antes mencionadas. Por lo que conviene transcribir los artículos **386 y 387** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que establecen que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y la parte que afirme tendrá la carga de la prueba:

**Artículo 386.-** Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

**Artículo 387.-** Excepciones al principio de la carga de la prueba. El que niega sólo tendrá la carga de la prueba: **I.-** Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa; **II.-** Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el

colitigante; **III.-** Cuando se desconozca la capacidad procesal; y, **IV.-** Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.

De lo que se desprende que la carga de la prueba, queda definida de la siguiente manera:

1. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; en consecuencia, el actor debe probar su acción y demandado sus excepciones.

2. Por regla general, el que niega no está obligado a probar, pero excepcionalmente debe hacerlo cuando su negación envuelve la afirmación expresa de un hecho; cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante; cuando se desconozca la capacidad; y cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.

Ahora bien, la existencia de dos normas reguladoras de la carga de la prueba, distintas una de la otra: una para el caso de que única y exclusivamente se esté ante una afirmación; y otra para el supuesto de que se esté ante una negativa que a su vez envuelve la afirmación expresa de un hecho, pone en evidencia la necesidad de determinar con claridad si, en el caso, la actividad del demandado encuadra en uno de dichos supuestos. En el juicio del que deriva el presente

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

recurso, se aprecia que el actor reclama la rescisión del contrato entre otras cosas por el pago tardío de las rentas de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte; y el demandado niega tal pretensión, pero a su vez dice que el actor debió señalar la fecha en que se pagaron dichas rentas y por otro lado dice que fue prácticamente imposible dar cumplimiento a su obligación de pago de rentas en tiempo y forma.

De modo que, en este supuesto, resulta evidente que corresponde al demandado la carga de probar que realizó los pagos de dichas rentas y cuando las realizó; toda vez que el actor ejercito la acción el incumplimiento del pago de rentas conforme a lo pactado en el contrato base de la acción. Y el cual, establece en su cláusula quinta que el monto de la renta se debía cubrir entre el día uno y diez de cada mes (visible a foja 12), por consiguiente, correspondía al demandado acreditar que se realizaron conforme al contrato, pues esa era la obligación a su cargo, y constituye una afirmación; además de que esta parte estaba en posibilidad de justificarlo, sin haberlo hecho; considerando además que en las diligencias de emplazamiento el fedatario les requirió acreditara con los recibos de renta correspondientes o

escritos de consignación debidamente sellados, contestando en el momento de tal diligencia que no contaban con los mismos que acreditaran el pago correspondiente (visible a foja 34, 37, 40, 43, 46 ).

En consecuencia, toda vez que la demanda se sustenta en el incumplimiento de una obligación, no puede arrojarse la prueba al actor, al ser un hecho negativo. Asimismo, del estudio antes analizado, se puede advertir que la mora que aduce el actor, deviene del incumplimiento de las fechas en las que se debían pagar las rentas, fechas que quedaron de manifiesto en el contrato, y que tal circunstancia no desvirtuó la parte demandada, ya que no ofertó medio de prueba alguno con el cual se pudiese advertir dicha circunstancia. Además, quedó evidenciado con sus propias manifestaciones al dar contestación a la demanda como ya se indicó en líneas que anteceden. Por otro lado, como se puede advertir de autos el juzgador en su sentencia si bien, no fue exhaustivo en la misma, si se advierte que valoró dicha pretensión, y de sus agravios no se advierte que haya atacado en específico dicha valoración, ya que no basta con invocar que el juzgador omitió observar la jurisprudencia

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*Arrendamiento. cuando se reclama la rescisión del contrato respectivo por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador.* Lo antes analizado, se robustece con el siguiente criterio: Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 216535 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Materias(s): Civil Tesis: VI.2o. J/247 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 64, abril de 1993, página 43 Tipo: Jurisprudencia:

**ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.**

La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 189/91. María de los Ángeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Viene a colación el siguiente criterio:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 183921 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2003 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 33 Tipo: Jurisprudencia:

**"ARRENDAMIENTO. LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES.** De la interpretación armónica de los artículos 2425, fracción I, 2448 E, párrafo primero, y 2489, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el hecho de que el arrendatario no satisfaga el pago de la renta, en la forma y tiempo convenidos, le otorga el derecho al arrendador para ejercitar la acción rescisoria del contrato de arrendamiento respectivo, en virtud de que,



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

acorde con los artículos 2078, párrafo primero, y 2079 del código citado, la obligación de pago debe cumplirse del modo pactado y en el tiempo designado en el contrato. Por otra parte, de conformidad con los artículos 255 y 260, en relación con el 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con los escritos de demanda y de contestación queda establecida la materia sobre la que versará el juicio, respecto de la cual habrá de pronunciarse el órgano jurisdiccional, toda vez que se trata de un procedimiento de litis cerrada. En consecuencia, para los efectos de que el órgano jurisdiccional declare la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, sólo podrá analizar si hubo mora en dicho pago, si tal situación fue hecha valer por las partes en los respectivos escritos de demanda y contestación, pues de otra manera se introduciría un elemento ajeno a la litis del procedimiento en contravención a los artículos citados de la legislación adjetiva civil del Distrito Federal.

Contradicción de tesis 16/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo Segundo y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 25 de junio de 2003. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo.

Tesis de jurisprudencia 37/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinticinco de junio de dos mil tres.

En términos de la resolución de treinta de mayo de dos mil siete, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el expediente de solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003, ésta se publicó nuevamente con las modificaciones aprobadas por la propia Sala en el Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, agosto de 2007, página 5.

b) Por cuanto hace al **segundo** agravio, se duele que se violó lo dispuesto en el artículo 490 del Código Procesal, por la falta de valoración de pruebas, toda vez que declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción y los condenó al pago del adeudo por remanente por concepto de pensiones rentísticas vencidas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, su incremento correspondiente, las que se sigan venciendo hasta la desocupación total, e intereses moratorios a razón del seis por ciento mensual, dejando de analizar elementos esenciales, no solo de argumentación, sino que modificó dramáticamente la Litis a favor del actor. Que la demanda se presentó según narró el Juez el seis de agosto de dos mil veinte, siendo que los apelantes sostuvieron la existencia de elementos que le hacían imposible cubrir en su integridad sus obligaciones y que fue pasado por el A Quo y el cual consistía en la pandemia de todos conocida, la afectación de la economía global de las industrias, hecho de conocimiento general y público conforme al artículo 388 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos. Que actuaron de buena fe al depositar



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

el cincuenta por ciento de las rentas de mayo a agosto de dos mil veinte y entregaron el inmueble sin ser requeridos. Que el juez no tomó en cuenta la situación económica provocada por la pandemia del virus SARS-Co-V-2(COVID-19) como un hecho notorio. Se duele de una falta de valoración de pruebas toda vez que se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento de la acción y los condena al pago del adeudo por remanente por conceptos de pensiones rentísticas vencidas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, su incremento correspondiente y los que se sigan venciendo hasta su total desocupación del bien arrendado, así como los correspondientes intereses moratorios a razón del seis por ciento mensual pactados en la cláusula séptima del contrato.

**Es inoperante por un parte e infundado el agravio**, atento a las siguientes consideraciones:

Es inoperante, toda vez que emite afirmaciones generales, sin indicar cuales son las pruebas que se dejaron de valorar, así como tampoco precisa el alcance probatorio de las

mismas, así como la forma en que trascenderían al fallo en beneficio del recurrente.

Por otro lado, es infundado el agravio por cuanto a que hicieron hacer valer la excepción de caso fortuito o fuerza mayor y que actuaron de buena fe al presentar un depósito del cincuenta por ciento de rentas de mayo a agosto de dos mil veinte y entregaron el inmueble sin ser requeridos; señalando al caso, que si bien, el juzgador no argumentó de una manera exhaustiva la excepción de caso fortuito o fuerza mayor; también lo es que tal motivo de disenso no es suficiente para revocar la sentencia, esto es así, ya que de autos no se advierte su imposibilidad para realizar el pago de las rentas con motivo de contingencia SARS-Co-V-2. Lo anterior se establece así, ya que si bien, es un hecho notorio dicha contingencia a nivel mundial, también lo es, que de autos no se advierte en que consistió su afectación ya que no ofertaron las pruebas con las que pudiesen acreditar tal circunstancia; aunado que tanto en su contestación de demanda y escrito de agravios únicamente la invocan refiriendo a circunstancias de manera general, y no en el caso particular que pudo afectarles directamente para que la juzgadora primigenia y esta autoridad estuvieran

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

en posibilidades de advertir y valorar tales argumentos de disenso. Ya que si bien, como lo refiere el artículo 1433 del Código Civil del Estado de Morelos, establece que se entiende por fuerza mayor todo hecho previsible o imprevisible, pero inevitable, proveniente de uno o más terceros determinados o indeterminados por virtud del cual se pierda el bien o **se imposibilite el incumplimiento de la obligación**, en ese sentido es que si bien, es un hecho notorio la contingencia, también lo es que no se advierte en que consistió tal imposibilidad.

Por otro lado, si bien, manifestaron (visible a foja 62) que desde el comienzo de la pandemia y hasta la desocupación del inmueble quisieron negociar el pago mensual del cincuenta por ciento del monto de la renta pactada con la actora, y que este no quiso, porque le pedían tres meses adelantados con descuento del veinte por ciento, por el flujo de efectivo ocasionado por la situación económica derivada de la pandemia y que por ello consignaban ante el juzgado dicha cantidad, se advierte que de enero a octubre ocuparon el inmueble arrendado, de lo que se infiere que no sufrieron drásticamente en la economía de su negociación, con motivo de la

pandemia, teniendo la posibilidad de tener abierto dicho negocio, al no tenerlo prohibido, de acuerdo al Informe de autoridad de la coordinación Estatal de Protección Civil que refiere que no existe impedimento o restricción alguna porque las actividades realizadas se considera por las autoridades como actividades esenciales.

En ese sentido, no se advierte como se dijo, prueba alguna de la que sobreviniera depreciación económica en su negociación para lograr la disminución en el precio de la renta a que se comprometieron pagar en el contrato de arrendamiento materia de estudio. Además, el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Análogo a la petición de los demandados, se tiene previsto en el artículo 1905<sup>3</sup> del Código Civil en vigor, que regula la privación del uso del bien por caso fortuito o fuerza mayor, del que se infiere que de

---

<sup>3</sup> **Artículo 1906. privación del uso del bien por caso fortuito o fuerza mayor.** Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior. Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no es renunciabile”

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

haber sufrido la afectación con motivo de la pandemia y que estuvieron imposibilitados a pagar la renta a partir del mes mayo de dos mil veinte, estuvieron en posibilidad de demandar la rescisión del contrato a los dos meses, como lo prevé dicha disposición legal; sin embargo, se aprecia de actuaciones que desocuparon el inmueble hasta el mes de noviembre del mismo año, por lo que tal circunstancia hace presumir que si bien derivado de la pandemia, las ganancias no eran las mismas, anteriores a dicho fenómeno, no afectó lo suficiente la negociación que le impidiera cumplir con su obligación de pago. Sirve de apoyo el siguiente criterio: Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2020827 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Civil Tesis: I.3o.C.371 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, octubre de 2019, Tomo IV, página 3466 Tipo: Aislada:

**ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR.**

De los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México se advierten las reglas que han de seguirse en

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

el arrendamiento para el caso de que, por un caso fortuito o de fuerza mayor, se impida o se obstaculice el uso de la cosa arrendada; siendo que el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Así, de una interpretación teleológica de esos preceptos se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que disponen que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento. Adicionalmente, se advierte que el legislador concedió al arrendatario dos acciones en el artículo 2432 citado, (i) la de reducción de rentas; y, (ii) la de rescisión del contrato; acciones que son excluyentes entre sí y, por tanto, contradictorias; razón por la cual el legislador dejó a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga, pues aun acaecido el caso fortuito podrá darse el supuesto de que el arrendatario quiera continuar con la relación de arrendamiento o, por el contrario, lo faculta para pedir la rescisión del contrato; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario. En esta guisa, resulta inconcuso que, con la redacción de los artículos invocados, el



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

legislador ordinario pretendió equilibrar las situaciones jurídicas de los arrendadores y arrendatarios, previniendo que, para los casos en que la cosa arrendada fuera afectada por un hecho o caso fortuito, se estuviera en aptitud de rescindir el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes. En efecto, se estima que de la interpretación teleológica de los preceptos referidos se concluye que la rescisión a la que éstos se refieren es sin responsabilidad para ninguna de las partes, en tanto que dicha rescisión de la relación de arrendamiento obedece a un hecho o caso fortuito, mismo que, dada su naturaleza, ni el arrendador ni el arrendatario estaban en aptitud de prevenirlo o evitarlo. En tal orden de ideas, la rescisión a que se refieren los artículos 2431 y 2432 del Código Civil invocado, se traduce en un beneficio hacia ambas partes, ya que les permite, por un lado, rescindir una relación jurídica de arrendamiento por haberse dañado la cosa arrendada en virtud de un hecho o caso fortuito sin responsabilidad para ninguna de las partes; lo que le permite al arrendador tomar las medidas necesarias para la debida reparación de su bien y que éste se encuentre nuevamente en adecuadas condiciones de uso y, por otra parte, permite al arrendatario pedir la rescisión del contrato por un cambio de condición que lo hace reflexionar sobre el motivo determinante de la voluntad.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 795/2018. Tematsa de México, S.A. de C.V. y otra. 13 de febrero de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Secretaria: Verónica Galicia Ramos.

Esta tesis se publicó el viernes 18 de octubre de 2019 a las 10:28 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

c) Por cuanto al **tercer** agravio, indican que se violó el principio de congruencia establecida en el artículo 105 en relación al 490 ambos del Código Procesal para el Estado, toda vez que declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento y condena al pago de intereses moratorios a razón del seis por ciento mensual pactados en la cláusula séptima del contrato base de la acción, sobre las rentas de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, recargos e IVA; bajo el argumento de que se encuentra impedido para analizar la figura de la tácita reconducción argumentada, por considerar que no cumplieron los supuestos del artículo 1951 del Código Civil vigente, en virtud de que la arrendataria no estaba al corriente en el pago de las rentas. Que la juez no se percató que no era hacia el futuro sino hacia el mes de enero de dos mil diecisiete. Que opusieron la tácita reconducción en el sentido que había operado por casi cuatro años, con posterioridad al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, sin que la parte actora como arrendadora hubiese hecho el requerimiento de entrega del inmueble con motivo de la supuesta terminación del contrato de treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Asimismo, que la Juez violó lo establecido en el artículo 490 del Código Procesal, toda vez que consideró que las pruebas documentales exhibidas consistentes en correos electrónicos, no les concedió valor probatorio al haber sido objetadas por la parte actora, en el sentido que los mismos fueron emitidos por una tercera ajena a juicio. Que no consideró que los mismos fueron emitidos y dirigidos a la parte actora y adminiculados con las pruebas de declaración de parte a cargo de los recurrentes adquieren valor probatorio, y que durante la tacita reconducción del contrato se le solicitó a la parte actora la celebración del contrato. Que la Juez considera que el contrato base de la acción se encontraba terminado por haber transcurrido dos años de vigencia, y lleva al absurdo que la relación jurídica entre las partes con posterioridad a la vigencia fue inexistente, no obstante que hubo pago de rentas, aumento, uso y goce del inmueble arrendado expresamente por la actora al reclamar únicamente el pago de los meses de mayo a julio de dos mil veinte y la terminación del contrato de fecha diez de enero de dos mil quince, en virtud del cual dice operó la tácita reconducción.

d) Respecto al **cuarto agravio**, los recurrentes, refieren que se violó el principio de congruencia establecido en el artículo 105 del Código Procesal, toda vez que declaró la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción y los condenó al pago de la pena convencional que pactaron en la cláusula segunda del contrato base de la acción, generada a partir del incumplimiento del mismo y hasta la entrega del local arrendado. Que omitió realizar el estudio de la nulidad de la cláusula penal a la luz de control de convencionalidad y constitucional, por contravenir dicha pena una norma imperativa y de orden público que forma parte de nuestro orden jurídico; que los condena a la cláusula penal por el argumento: *en razón de que nuestro Máximo Tribunal de Justicia ha determinado que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; es decir, tiene una finalidad compensatoria por incumplimiento total o parcial de una obligación;* pero que no justifica por qué no tiene obligación de analizar la tácita reconducción o porque no debe analizar la nulidad de la cláusula penal. Siendo que señalaron con la prueba presuncional humana que el actor se

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

abstuvo de requerir la entrega del inmueble por más de cuatro años y haber recibido por otro lado las rentas en forma lisa y llana y de abstenerse de darle forma al acuerdo tácito o verbal, y que es prueba del dolo del accionante. Que las pruebas documentales son indicios al administrarse con la conducta procesal de la actora hace prueba plena de que hubo acuerdo por ambas partes de continuar el arrendamiento. Que existe en términos de ley un acuerdo tácito en prorrogar la vigencia del contrato por tiempo indefinido, sin que sea aplicable la cláusula penal, sin necesidad de solicitar como requisito previo una prórroga, y que al seguir en los mismos términos el contrato no puede aplicarse la pena que se pretende, pues dice que solo es si el inmueble no es devuelto al término del contrato y el cual no había terminado. Que por cuanto hace a la nulidad de la cláusula penal, que tal cuestión es una situación de derecho y no de hecho, que no necesita acreditarse con prueba alguna, conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Que la nulidad invocada que no analizó el juzgador consiste en la porción normativa de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción que corresponde la pena convencional en un mil doscientos pesos

diarios, y que mensualmente la cuantifica el actor en \*\*\*\*\*pesos mensuales, dependiendo el mes de que se trate y hasta la entrega del inmueble, y al día de hoy equivale a \*\*\*\*\* PESOS, más IVA, la que dice, es nula, porque además que existe prórroga del contrato en los términos de la tácita reconducción, dicha pena es desproporcional y violatoria del artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en relación con el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Que además que el cobro de intereses moratorios establece clausula disfrazada de pena convencional por falta de devolución del inmueble cuando el contrato ya prevé un aumento del diez por ciento anual de la renta, siendo contraria al orden público e interés social.

Que existe, por ende, una ilicitud en el objeto motivo o fin de la cláusula toda vez que la pena convencional deviene de un incumplimiento a la ley o a la voluntad de las partes, y que en el caso no se dio el incumplimiento de falta de entrega del bien inmueble. Y que dicha cláusula contraviene una disposición convencional elevada a rango constitucional en términos del artículo 33 de la Constitución, violándose el artículo 43 del

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

código Civil. Que el Juez omitió referir a partir de cuándo se considera dicho incumplimiento y la forma en que debe ser calculada, que condenó al pago de la pena convencional argumentando el incumplimiento del pago de las rentas y la actora hizo su reclamo bajo el argumento que el inmueble no fue desocupado ni entregado a la terminación del contrato al treinta y uno de diciembre de dos mil quince.

Estando relacionados entre sí estos agravios, se estudian conjuntamente, mismos que son **fundados**, atento a las siguientes consideraciones:

En la sentencia definitiva en estudio, expuso el Juez de origen:

*"...en el presente sumario se encuentra acreditado que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su calidad de fiador, respectivamente, incumplieron con el pago de las pensiones rentísticas en forma puntual, así como no han cubierto los intereses moratorios de los meses de enero a julio de dos mil veinte, lo que actualiza la hipótesis del artículo 1951 del Código Civil en vigor, que en lo conducente dice:*

*PRORRO. Vencido el contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, lo que no aconteció tal y como se advierte del desfile probatorio ya valorado por esta autoridad; hecho que impide a este juzgador analizar la figura de la tacita reconducción argumentada por la parte demandada en su escrito de demanda, máxime que no acredita con medio de prueba idóneo dicha circunstancia...”*

De lo anterior, alegan los recurrentes que la parte actora al argumentar que los demandados estaban obligados al pago de la pena convencional por no haber hecho la entrega del inmueble arrendado el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, fue que se opuso la excepción de tacita reconducción , en el sentido de que operó por casi cuatro años, posterior a dicha fecha, sin que la arrendadora les hubiera requerido la entrega de dicho bien inmueble, con motivo de la supuesta terminación del contrato.

Lo anterior expuesto por los demandados, se advierte que fue externado en el escrito de contestación de demanda, al oponer la

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

excepción de falta de derecho para reclamar la pena convencional establecida en el segundo párrafo de la Cláusula Segunda del contrato de arrendamiento, base de la acción y la de nulidad de la Cláusula Penal, de las que manifestaron que hubo acuerdo verbal entre las partes de prorrogar indefinidamente la duración del contrato, haciendo efectivo el aumento de la renta, absteniéndose el arrendador de dar por escrito el contrato, contraviniendo el artículo 1881<sup>4</sup> del Código Civil en vigor, y que el mismo no requirió la desocupación del bien y permitió que continuaran en el uso de la cosa y recibió la renta. Aludieron también que dicha Cláusula es nula, ya que además de existir prórroga del contrato, la pena es desproporcional y violatoria del artículo 21 de la Convención Americana de los Derechos Humanos en relación con el artículo 1º Constitucional.

De dichas excepciones el Juez de origen, se limitó a señalar que si bien es cierto que los demandados ofrecieron pruebas documental privada consistente en diversos correos electrónicos, billete de depósito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitida por Banco \*\*\*\*\* , por concepto del \*\*\*\*\*%

<sup>4</sup> Artículo 1881.- "FORMALIDADES DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador."

de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte y por el importe total de septiembre del mismo año, dichas probanzas son ineficaces para los fines propuestos, pues las mismas no son suficientes para desvirtuar la acción de arrendamiento.

Argumento del A quo, del que se desprende que no da respuesta a la excepción citada, manifestando en forma general que no son suficientes para desvirtuar la acción, es decir no se avoca a dar respuesta a las defensas aludidas sino a la acción principal, cuando ante dicha excepción, era indispensable analizar el contenido del párrafo de la Cláusula Segunda. Con tal manifestación del A quo, se da una omisión de su parte, lo que causa una afectación a los demandados, al no darles el derecho de ser oídos ante dicha alegación y darles una respuesta precisa, en contravención al derecho tutelado por los artículos 14 y 16 Constitucional.

Por lo tanto, ha lugar a estudiar el contenido de la Cláusula Segunda del contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, misma que contiene:



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**“CLAUSULA SEGUNDA.** La vigencia será por dos años, inicia el día 01 de enero del año 2015 y termina el día 31 de diciembre de dos mil dieciséis, fecha en que el arrendatario se obliga a entregar la propiedad al arrendador a las 11.00 a.m., por concluir el plazo convenido, salvo negociación en una fecha anterior al 31 de diciembre de 2016 entre ambas partes por escrito y con un nuevo contrato firmado. En la inteligencia que se tendrá por no valido cualquier convenio verbal.

Y PARA EL CASO DE NO TENER UN CONVENIO (CONTRATO) POR ESCRITO FIRMADO POR AMBAS PARTES ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, POR LÓGICA, TENDRÁ QUE ENTREGAR LA PROPIEDAD EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2016 A LAS 11.00 A.M. POR LO QUE INDEPENDIEMENTE DEL PAGO DE LA PENSIÓN RENTÍSTICA MENSUAL, EL ARRENDATARIO TENDRÁ QUE PAGAR UNA PENA CONVENCIONAL DE \$\*\*\*\*\*PESOS DIARIOS EN CASO DE NO ENTREGAR LA PROPIEDAD EN LA FECHA ACORDADA Y DICHA PENA SERÁ OBLIGATORIA HASTA LA ENTREGA DEL LOCAL ARRENDADO.”

Como se ha señalado con antelación, los recurrentes basan las excepciones en estudio en:

- Que hubo un acuerdo verbal entre las partes de prorrogar indefinidamente la duración del contrato de arrendamiento.

- Que la falta de formalidad, de dar por escrito el convenio, es imputable al arrendador, de acuerdo al artículo 1881 del Código Civil en vigor.

- Que el arrendador actúa con dolo, al no requerirle la entrega del bien arrendado.

- Que permitió que el arrendatario y subarrendatario estuvieran en uso y goce de dicho bien.

- Que recibió la renta del inmueble.

- Que la Cláusula es nula, por ser desproporcional y violatoria del artículo 21 de la Convención Americana de los Derechos Humanos en relación con el artículo 1º Constitucional.

Dichas alegaciones son fundadas, atento a las siguientes consideraciones:

Al caso en estudio, es aplicable el artículo 1950 del Código Civil en vigor:



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**“Artículo 1950. PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO.** Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendatario aumentar hasta diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.”

Como se desprende del contrato de arrendamiento en estudio, fue celebrado el diez de enero de dos mil quince, y terminó el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.

Al respecto, el actor manifestó en su escrito inicial de demanda, en el hecho número 7, que el arrendatario no entregó el local arrendado el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis a las 11.00 a.m., y que, al día de su demanda, continúa con el uso y goce del inmueble.

Así también manifestó en el hecho número \*\*\*\*, que la renta mensual con el incremento anual del \*\*\*\*\*% para el año 2020, quedó en \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*M.N.) más el impuesto al valor agregado.

En el hecho número 10 expuso el demandante, que el arrendatario ha omitido pagar las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, incumpliendo con las obligaciones contraídas en las Cláusula Segunda, Tercera, Quinta, Sexta y Séptima del contrato de arrendamiento.

En tal contexto, se obtiene el reconocimiento expreso del actor de que habiendo terminado el contrato de arrendamiento el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, continuó el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, así también de que seguía cobrando las rentas y que la misma había aumentado a un \*\*\*\*\*% mensual, todo ello; circunstancias que dan lugar a que operara la prórroga de dicho contrato, por un año, es decir hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete; esto por así regularlo el citado artículo 1950 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, al estar el arrendatario al corriente en el pago de las rentas y al no haber manifestado oposición el arrendador de que siguiera en el uso del bien inmueble arrendado.

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Y más aún, el contrato continuó por tiempo indefinido, toda vez que la prórroga del contrato venció el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, y la parte arrendataria después de esta fecha, siguió en el uso de la cosa arrendada al no manifestar oposición a ello el demandado, como lo previene el artículo 1889<sup>5</sup> de la Ley en comento; aceptando además recibir la renta, misma que cobró con el aumento del \*\*\*\*\*%; operando lo previsto en el artículo 1952 de dicha legislación:

**Artículo 1952. "PROROGA DEL ARRENDAMIENTO SOBRE FINCAS RUSTICAS.** Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y este es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año agrícola.

En el caso del párrafo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que se pagaba."

Además, como lo expresan los recurrentes, la celebración del contrato de arrendamiento por escrito corresponde otorgarla

<sup>5</sup> **Artículo 1889.- "TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN.** La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario."

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15  
**EXP. CIVIL:** 152/2020-3  
**JUICIO:** ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
**RECURSO:** APELACIÓN.  
**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

el arrendador, por lo que la falta de esa formalidad es imputable al arrendador. Por lo tanto, el contrato de arrendamiento siguió vigente entre las partes contratantes, conforme a lo previsto en el artículo 1950 del Código Civil en vigor, en los años, dos mil diecisiete, dos mil dieciocho, dos mil diecinueve; siendo hasta la presentación de la demanda del actor en el presente juicio, que demanda la terminación del contrato de arrendamiento. Siendo aplicable por analogía, el criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis:

**Registro digital: 2011517**  
**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**  
**Décima Época**  
**Materias(s): Civil**  
**Tesis: I.9o.C.31 C (10a.)**  
**Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, abril de 2016, Tomo III, página 2565**  
**Tipo: Aislada**  
**TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.** El artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal contempla la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, definida como la prórroga

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido. En consecuencia, los requisitos para que opere son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y, b) La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Apoya a lo anterior, la jurisprudencia 1a./J. 31/2001, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 352, de rubro: **"TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO."** Como puede advertirse, la presunción se da en favor del arrendatario por inactividad del arrendador en manifestar su oposición para la continuación del arrendamiento, y es en el sentido de que si después de vencido el término pactado en el arriendo, el inquilino continúa en el uso y disfrute del inmueble

arrendado y no existe manifestación de oposición del arrendador, se vuelve a dar el acuerdo de voluntades para su renovación; y no en sentido contrario a favor del arrendador, cuando éste se opone a la desocupación del bien arrendado por el arrendatario que ha hecho manifiesta su voluntad de no continuar con el uso y goce de la cosa arrendada al término del contrato, pues ello llevaría al absurdo de obligarlo a continuar con el arrendamiento por tiempo indefinido. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 872/2015. Krauss Maffei de México, S. de R.L. de C.V. 3 de marzo de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Polo Rosas Baqueiro. Secretaria: Lourdes García Nieto.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de abril de 2016 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”

Es de señalar además que el artículo 1670<sup>6</sup> de la misma legislación, establece que las disposiciones particulares de cada contrato son aplicables. Así también dicha legislación en su artículo 1671<sup>7</sup> determina que desde que los contratos se perfeccionan, obliga a los contratantes, al cumplimiento de lo pactado y a

<sup>6</sup> **Artículo 1670. APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS.** Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. 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.”

<sup>7</sup> **Artículo 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** 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 naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

las consecuencias conforme a la ley. Por lo tanto, al prever los numerales citados 1950 y 1952, la continuación de la relación contractual de arrendamiento, una vez vencido el termino pactado, al no oponerse el arrendador a que su arrendatario continuara en el uso y goce de la cosa arrendada con la debida notificación y recibir el concepto de la renta, el contrato sigue vigente, y tal circunstancia, genera que el imponer una pena convencional resulte contraria a derecho, ya que se tiene un derecho del arrendatario para seguir usando la cosa arrendada, lo cual impide aplicarle una sanción por ello. Máxime que, en el caso, el arrendador además de permitir que los arrendatarios siguieran ocupando el inmueble dado en renta, recibió la renta con el aumento del 10%, de lo que se infiere que hubo voluntad de ambas partes, una de conceder el uso o goce temporal del bien y la otra a pagar por ese uso un precio cierto, como lo prevé el artículo 1875 de la Ley Adjetiva Civil aplicada.

Es el artículo 1693 del Código Civil en vigor que prevé el pacto de la Cláusula penal:

**“Artículo 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL.** Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.”

Ahora, de acuerdo a lo que establece el artículo 1696 del Código Civil en vigor, para convenir la cláusula penal debe cumplir un requisito:

**Artículo 1696. “LIMITES DE LA CLAUSULA.** La cláusula no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.”

Por lo tanto, si bien tienen libertad los contratantes de pactar los términos de la celebración de un contrato, se tiene una limitante, que consiste en que debe estar acorde con las reglas que al caso sean aplicables. Y en relación a la Cláusula Penal se tiene regla específica. En el caso concreto, el reclamo por parte del arrendador de la pena convencional es por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*) cantidad que no acata dicha disposición legal, ya que habiendo conformidad tanto del arrendador como del arrendatario de que la renta aumentara un \*\*\*\*\*%, como lo aseveró el actor en su

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

escrito inicial de demanda, en el hecho número \*\*\* , la renta con el incremento anual, quedó en \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*M.N) más el impuesto al valor agregado, mensual . Siendo reclamado por el actor, el pago de las rentas de los meses de abril, mayo, junio y julio del dos mil veinte, ascendería el adeudo a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.) más IVA.

Por lo que, a todas luces, la cantidad reclamada como pena convencional, excede de la condena de la suerte principal, contraviniendo así, lo previsto en el citado artículo 1696, ya que además se tiene criterio de la Suprema Corte de Justicia en cuanto a que la pena convencional en un contrato de arrendamiento, puede ser igual pero no rebasar el monto de la suerte principal:

**Registro digital: 160384**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Décima Época**

**Materias(s): Civil**

**Tesis: I.3o.C.1007 C (9a.)**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro IV, enero de 2012, Tomo 5, página 4500**

**Tipo: Aislada**

**PENA CONVENCIONAL. SU NULIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

De conformidad con los artículos 1796, 1797 y 1832, todos del Código Civil para el Distrito Federal, en los

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. Sin embargo, el principio de autonomía de la voluntad de las partes que rige a los actos jurídicos y que reconoce nuestra legislación común, no es irrestricto, pues al efecto establece figuras jurídicas que acotan tal voluntad, entre las que podemos encontrar la nulidad de los actos jurídicos, el saneamiento y evicción y en específico la prohibición de que la pena convencional rebase el monto de la suerte principal. Del contenido del artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal se advierte que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, por tanto, la pena convencional puede igualar, mas no rebasar, esa suma. Si se conviene que el precio de la renta aumentará de conformidad con la última renta vigente en un cien por ciento, respecto al segundo periodo, de acuerdo con la última renta pactada aumentará en un cien por ciento. Sin embargo, a partir del tercer periodo la cláusula resultará nula, en cuanto establece el aumento del precio de la última renta vigente en un cien por ciento, porque respecto de dicho periodo implica que la pena convencional excederá la cuantía a la obligación principal, supuesto en el que procede declarar su nulidad en la parte que rebasaba ese monto. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 305/2011. Roberto Abad Sánchez y otra. 30 de junio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretaria: Sandra Luz Marín Martínez.

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Atento a los argumentos emitidos con antelación, no ha lugar a la prestación reclamada en el numeral 8 del escrito inicial de demanda, por lo que es de absolver a los demandados de dicha prestación. Se cita además en apoyo a lo anterior, la siguiente tesis:

**Suprema Corte de Justicia de la Nación**  
**Registro digital: 220949**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Octava Época**

**Materias(s): Civil**

**Tesis: I.3o.C. J/23**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VIII, diciembre de 1991, página 97**

**Tipo: Jurisprudencia**

**ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL.**

El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que

**TOCA CIVIL NÚM.:** 83/2021-1-17-15-16-15

**EXP. CIVIL:** 152/2020-3

**JUICIO:** ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**RECURSO:** APELACIÓN.

**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1160/85. Francisco Murguía Díaz y otra. 12 de junio de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 1048/89. Inmobiliaria Boxer, S.A. 6 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

Amparo directo 2953/90. Alfredo Olivares Dávila. 5 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Amparo directo 2805/91. María Antonieta Cruz Lona. 13 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 5013/91. Saúl Uribe. 26 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Notas: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 48, diciembre de 1991, página 61.

Por ejecutoria de fecha 17 de octubre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 16/2001-PS en que participó el presente criterio.

e) Por cuanto al **quinto** agravio se duele el recurrente que se violó el principio de

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

congruencia establecido en el numeral 105 de la Ley adjetiva, toda vez que condenó a los fiadores al pago de las prestaciones reclamada por la actora sin que haya analizado la excepción de orden y exclusión, y que existe una confusión entre los conceptos de fianza, solidaridad y mancomunidad.

**Es infundado e inoperante el agravio** por las siguientes consideraciones:

En primer lugar, el Código Civil del Estado de Morelos, establece lo siguiente:

**Artículo 2251.- DEFENSAS QUE PUEDE Oponer el fiador al acreedor.** El fiador tiene derecho de oponer al acreedor todas las defensas inherentes a la obligación principal y a la fianza, pero no las que sean personales del deudor. La renuncia voluntaria que hiciese el deudor de la prescripción de la deuda, o de otra causa de liberación, de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas defensas.

**Artículo 2252.- TIPOS CARACTERÍSTICAS DE LOS BENEFICIOS DEL FIADOR.** Se reconocen como beneficios del fiador los de orden, excusión y división. Los beneficios de orden y excusión operan por ministerio de la Ley, de tal suerte que sólo pueden perderse por una renuncia expresa por escrito. El beneficio de división sólo opera cuando se ha convenido

expresamente, a efecto de dividir la deuda entre los fiadores.

**Artículo 2255.- CASOS EN QUE NO TIENE LUGAR LA EXCUSIÓN.** La excusión no tendrá lugar: I.- Cuando el fiador renunció expresamente a ella; II.- En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor; III.- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República; IV.- Cuando el negocio para el que se prestó la fianza sea propio del fiador; V.- Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación; y VI.- Cuando se haya obligado solidariamente con el deudor.

**Artículo 2256.- REQUISITOS PARA QUE OPERE EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN AL FIADOR.** Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes: I.- Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago; II.- Que designe del deudor bienes que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago; y III.- Que anticipe o asegure convenientemente los gastos de excusión.

Una vez asentados dichos artículos; los apelantes refieren que el juez condena a los fiadores al pago de las prestaciones reclamadas por la actora, sin analizar la excepción de orden y excusión en los términos en que expuso y que cita **"EXCEPCIÓN DE ORDEN Y EXCUSIÓN.** *La cual hacemos valer los fiados en relación con*



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*la obligación que tenía el actor primero de compeler al deudor principal antes de los suscritos y en que no procedía hacer el embargo del bien señalado en el contrato, hasta en tanto se acreditara que en el patrimonio del deudor no existen bienes bastantes o suficientes para hacer frente a la deuda”,* y que hacía notar que en un contrasentido señala que los fiados se obligan solidaria y mancomunadamente, pues existe una confusión de conceptos entre fianza, solidaridad y mancomunidad, ya que dice no se pueden dar los tres al mismo tiempo. Y que en términos del artículo 1706 del Código Civil del Estado de Morelos, procedía hacer una interpretación en favor de la mayor reciprocidad de intereses al tratarse de un contrato oneroso, que se debe tener como fiadores y no como obligados solidarios o mancomunados y sin que hayan renunciado a los beneficios de orden o exclusión.

Manifestaciones resultan infundado en virtud de que del contrato base de la acción, en la cláusula **décima tercera**, se obligaron a lo siguiente:

**“DÉCIMA TERCERA.** - El ARRENDATARIO, DESIGNA COMO FIADOR EN FORMA SOLIDARIA Y MANCOMUNADAMENTE A LA

PERSONA MORAL \*\*\*\*\* Y  
 \*\*\*\*\*., AL C.P \*\*\*\*\* Y AL C.P  
 \*\*\*\*\* , TAMBIÉN ESTE ULTIMO ES  
 REPRESENTANTE DE \*\*\*\*\* Y  
 \*\*\*\*\* ADEMÁS ES PRESIDENTE DEL  
 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON  
 PODER MAS AMPLIO PARA PLEITOS Y  
 COBRANZAS [...]"

Es decir, del contrato se advierte la forma en la cual, se obligaron los fiadores, siendo de forma solidaria y mancomunadamente con el deudor.

Ahora bien, sin que pase por alto que los aquí apelantes refieren que existe una confusión de los conceptos de fianza, solidaridad y mancomunidad, sin embargo, no precisan los argumentos con los cuales tiendan a demostrar la ilegalidad de la sentencia, así como tampoco atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta la sentencia, por lo que resultan inoperantes tales manifestaciones.

Finalmente, respecto al **sexto agravio** marcado con el inciso **f)** el mismo resulta **inoperante** toda vez que refiere que se condenó al pago de gastos y costas sin realizar el estudio de todas y cada una de las excepciones y

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

defensas opuestas y que son procedentes y que las consideraciones de la Juzgadora y sus resolutivos les causan agravios; pero dichas manifestaciones de disenso son de manera general en virtud que no refieren en qué consisten las excepciones que invoca y que es lo que le causa agravio de cada una de ellas, que es lo que se dejó de valorar para que se les realizara la condena de pagos y costas, así como de manera general invocan los resolutivos, en tales consideraciones, al ser manifestaciones de manera general y ambiguas es que esta autoridad está imposibilitada a entrar al estudio de sus manifestaciones.

**V.** En conclusión, siendo fundado uno de los agravios, es de **MODIFICAR** la sentencia definitiva de fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, únicamente respecto al Resolutivo Quinto, a efecto de suprimir la condena de pena convencional, y se adiciona el Resolutivo Séptimo, para quedar en los siguientes términos:

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*., en su calidad de fiador; \*\*\*\*\*., en su calidad de fiador y \*\*\*\*\*., en su calidad de fiador, respectivamente, a pagar a \*\*\*\*\*., el adeudo que por

TOCA CIVIL NÚM.: 83/2021-1-17-15-16-15

EXP. CIVIL: 152/2020-3

JUICIO: ESPECIAL DE  
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADA PONENTE: M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

remanente le corresponda por concepto de las pensiones rentísticas vencidas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, y su incremento correspondiente, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula TERCERA del basal de la acción, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto. Debiéndoseles descontar la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N), consignada en el Billete de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por Banco \*\*\*\*\*, por concepto del \*\*\*\*\*% (\*\*\*\*\* por ciento) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, y por el importe total de la renta del mes de septiembre de dos mil veinte, con IVA incluido menos las retenciones correspondientes.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*., en su calidad de fiador; \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de los intereses moratorios, a razón del \*\*\*\*\*% (\*\*\*\*\* por ciento) mensual pactados en la cláusula SÉPTIMA del basal de la acción correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, hasta su pago completo, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*., en su calidad de fiador; \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador; \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de la cantidad que

**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

resulte por concepto de recargos e intereses del impuesto al valor agregado (IVA), más los que se sigan causando hasta el pago total de las pensiones rentísticas y de los intereses moratorios correspondientes, previa liquidación que en ejecución de sentencias se formule para tal efecto.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario; \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*., en su calidad de fiador; \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador y \*\*\*\*\*, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de luz, agua potable, internet, teléfono y los que hubieren contratado los demandados, respecto del bien local arrendado, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

SEXTO...;

**SEPTIMO.** - Por las consideraciones expuestas, se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional."

**V.** Toda vez que la presente resolución no es conforme a la dictada en primera instancia, en términos del numeral 158 del Código Procesal Civil vigente, no ha lugar al pago de costas de esta instancia.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106, 530, 537, 550, 552 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Se declara parcialmente **fundado** el recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por los demandados \*\*\*\*\*, por sí como fiador y apoderado de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* como apoderado de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en lo personal como fiador, en términos del presente fallo, en consecuencia,

**SEGUNDO.** Se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, dictada en el presente juicio, respecto del Resolutivo Quinto, adicionando el Resolutivo Séptimo, para quedar en los términos precisados en la presente resolución.

**TERCERO.** No ha lugar a la condena de costas de esta Instancia.

**CUARTO.** Notifíquese personalmente, y con testimonio de la presente resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado



**PODER JUDICIAL**  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de Morelos, Magistrados: M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Presidente de la Sala; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** y M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciado **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, quien da fe.

La presenta foja corresponde a la resolución emitida dentro del toca civil 83/2021-1-17-15-16-15 derivado del expediente civil 152/2020-3. \*GJS/rttl.