

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.  
**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.  
**JUICIO:** \*\*\*\*\*.  
**RECURSO:** APELACIÓN.  
**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

“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”

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 del lineamiento modelo para testar documentos electrónicos.

Cuernavaca, Morelos a trece de abril de 2022 dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **838/2021-15**, respecto del Recurso de Apelación interpuesto por el **Licenciado \*\*\*\*\*** en su carácter de Abogado Patrono de la demandada persona moral **\*\*\*\*\***, en contra de la sentencia definitiva de fecha 02 dos de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno, dictada por el **Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, en el juicio **\*\*\*\*\***, promovido por **\*\*\*\*\*** como arrendadora, contra **\*\*\*\*\*** por conducto de su Representante Legal en su carácter de arrendatario, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** en su carácter de fiadores, expediente **\*\*\*\*\***, y;

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

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.

**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.

**JUICIO:** \*\*\*\*\*.

**RECURSO:** APELACIÓN.

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

**1.-** Con fecha 02 dos de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos dictó sentencia definitiva en el expediente al rubro citado, en los siguientes términos:

**PRIMERO.** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente juicio, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.** - La actora en lo principal \*\*\*\*\* , si acredito la acción que ejercito contra persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, consecuentemente;

**TERCERO.-** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de diez de agosto de dos mil dieciséis, celebrado por \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendadora y la persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , por falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas y como consecuencia de lo anterior, se da por terminado el citado acto jurídico.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, a la desocupación y entrega a la parte actora o a quien sus derechos represente del inmueble identificado como \*\*\*\*\* ; por lo que, con fundamento en el artículo 691 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la parte demandada para el efecto un plazo de CINCO DIAS a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.

**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.

**JUICIO:** \*\*\*\*\*.

**RECURSO:** APELACIÓN.

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

no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de adeudo de veinticinco rentas mensuales vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho, de enero a diciembre de dos mil diecinueve, así como de enero a octubre de dos mil veinte; así como al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

**SEXTO.-** Se condena a la demandados al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de adeudo del I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado) respecto de las VEINTICINCO RENTAS MENSUALES vencidas que se reclama en el presente juicio; asimismo, se condena a los demandados al pago del I.V.A. (impuesto al Valor Agregado) respecto de las rentas que se sigan venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en el contrato de arrendamiento de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis.

**SEPTIMO.-** Se condena a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, al pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios pactados en la cláusula III del contrato de arrendamiento base de la acción a razón del 10% (diez por ciento) sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas, más las que se sigan acumulando por cada mes que transcurra, hasta la total desocupación y entrega

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.

**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.

**JUICIO:** \*\*\*\*\*.

**RECURSO:** APELACIÓN.

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

del bien inmueble objeto del presente juicio, previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, a exhibir los comprobantes de pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica con los que acredite estar al corriente en el pago de los servicios que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la localidad arrendada hasta la fecha en que se entregue a la actora física y jurídicamente, vacía y desocupada; asimismo, se condena a la parte demandada al pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica que la demandada haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en su posesión, hasta el día en que se haga la entrega física y jurídica de la localidad arrendada a la parte actora.

**NOVENO.** - Se condena a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, al pago de gastos y costas originados en la presente instancia.

**DECIMO.** Se concede a la parte demandada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores, un plazo de CINCO DIAS contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumplan voluntariamente con la presente resolución, apercibidos que, de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. -

**2.-** Inconforme con esta resolución, el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Abogado Patrono de la demandada persona moral \*\*\*\*\* , mediante escrito presentado al Juzgado de Origen el 8 ocho de diciembre del año 2021 dos

mil veintiuno, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido a trámite por auto de esa misma fecha, en efecto devolutivo, ordenándose remitir los autos al Tribunal de Alzada, requiriendo a la parte demandada para que en el plazo de diez días presentara sus agravios ante el Superior Jerárquico Correspondió a esta Segunda Sala conocer del recurso, el cual se substanció en los términos de Ley, quedando los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo, que se hace a continuación.

## **CONSIDERANDO:**

**I.- DE LA COMPETENCIA.** Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99 fracción VII de la Constitución Política Local; 2,3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, 37 y 46 de Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**II.- DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.** Sentencia definitiva de 02 dos de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del JUICIO \*\*\*\*\* promovido por \*\*\*\*\* como

arrendadora, contra \*\*\*\*\* por conducto de su Representante Legal en su carácter de arrendatario, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de fiadores.

**III.- LEGITIMACIÓN, PROCEDENCIA y OPORTUNIDAD.** La demandada se encuentra legitimada en términos de lo dispuesto por el artículo 524 del Código Procesal Civil vigente en el Estado para inconformarse de tal forma, en virtud de que la sentencia recurrida declaró improcedente las defensas y excepciones, entonces tal determinación le causa perjuicio, y, por tanto, está legitimada para interponer el recurso de apelación en su contra.

En este mismo sentido el recurso de inconformidad interpuesto (apelación) resulta procedente conforme al artículo 534 Fracción I, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, por haberse interpuesto contra la sentencia definitiva, ordenamiento legal que establece:

“Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva.”

Esto es así, en atención a que la parte inconforme tuvo conocimiento de la sentencia definitiva el 06 de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, tal como se advierte de autos a foja 252;

por lo que el plazo para interponer el recurso relativo comprendió de los días 07 siete de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno al 13 trece de diciembre del mismo año, y dicho medio de impugnación fue interpuesto el día 08 ocho del mismo mes y año en cita.

Por ello, se considera que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legal de cinco días; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 534 de la Codificación en cita.

La calificación en el efecto devolutivo es el correcto en términos de lo dispuesto por el ordinal 541 Fracción I, que prevé:

“Artículo 541.- - Reglas para la admisión de la apelación en efecto devolutivo. La admisión de la apelación en el efecto devolutivo se sujetará a las siguientes reglas: I.- Todas las apelaciones, cuando procedan, se admitirán en el efecto devolutivo, a menos que por mandato expreso de la Ley deban admitirse en el efecto suspensivo;

**IV.- DE LA EXPRESIÓN DE LOS AGRAVIOS.** 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 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

---

<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.



**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.

**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.

**JUICIO:** \*\*\*\*\*.

**RECURSO:** APELACIÓN.

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

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.”

## **V.- ANTECEDENTES.**

1.- La parte actora en sus pretensiones marcadas con los incisos A), B), C), D), E), F), G), H), I), J) solicitó: la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 diez de agosto del 2016 dos mil dieciséis con la demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* por conducto de su Representante Legal en su carácter de arrendatario, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de fiadores, respecto de la \*\*\*\*\*; en virtud de que el arrendatario no ha cumplido con el pago de las pensiones rentísticas en los términos convenidos a partir del mes de octubre de 2018 dos mil dieciocho al mes de octubre del año 2020 dos mil veinte así como el pago de las rentas que se sigan venciendo a partir del mes de noviembre del año 2020 dos mil veinte hasta la desocupación del inmueble, el pago del impuesto al valor agregado de las rentas vencidas

y de las que se sigan venciendo a partir del mes de noviembre del año 2020 dos mil veinte; el pago de los intereses moratorios; la entrega de los recibos de pago de energía eléctrica, con los que acredite estar al corriente en el pago de energía eléctrica de la localidad arrendada; el pago de la energía eléctrica que la demandada haya consumido desde la fecha en que entro en posesión; la entrega de los recibos de pago de consumo de agua con los que acredite estar al corriente en el pago de consumo de agua; el pago de consumo de agua que la demandada inquilina haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión que fue la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento; el pago de gastos y costas.

2.- El 17 diecisiete de noviembre del 2020 dos mil veinte, previos citatorios, la actuario adscrita al Juzgado, llevó a cabo las diligencias de requerimiento de pago, embargo, y emplazamiento a los demandados, decretándose embargo respecto de los bienes descritos en las diligencias correspondientes.

3.- Por auto de 30 treinta de noviembre del 2020 dos mil veinte, se tuvo a \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada \*\*\*\*\* interponiendo incidente de

nulidad de actuaciones por defecto en el emplazamiento de las diligencias de 17 diecisiete de noviembre de 2020 dos mil veinte, mismo que se admitió en sus términos con suspensión del procedimiento, seguido el trámite, con fecha 15 quince de febrero del año 2021 dos mil veintiuno se declaró improcedente el incidente de nulidad de emplazamiento planteado por el apoderado legal de la parte demandada, quedando firme el emplazamiento. Asimismo, mediante resolución de 30 treinta de junio del año 2021 dos mil veintiuno, dictada en el Toca Civil número 27/2021-1-17 por los Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, se declaró improcedente el recurso de queja interpuesto contra la sentencia interlocutoria que resolvió el incidente de nulidad de emplazamiento.

4.- Por auto de fecha 27 veintisiete de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, atento a la certificación de la secretaría, se les tuvo a los demandados por perdido su derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les hicieran por medio de Boletín Judicial.

5.- En auto de fecha 13 trece de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de ley, enseguida se admitieron las pruebas, por parte de la **actora**: CONFESIONAL a cargo de la parte demandada persona moral \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , DOCUMENTALES PRIVADAS que fueron exhibidas en el escrito inicial de demanda, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL en su doble aspecto legal y humana. De la parte **demandada** se admitió CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de \*\*\*\*\* , TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL y HUMANA.

6.- En fecha 08 ocho de octubre del año 2021 dos mil veintiuno se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos. - De la parte actora: Por cuanto a la prueba CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE ante la incomparecencia injustificada de la parte demandada se hizo efectivo el apercibimiento decretado, por lo que se les declaró confesos de las posiciones que previamente se calificaron de legales. De la parte demandada se desahogó la CONFESIONAL a cargo de la actora \*\*\*\*\* , por

cuanto a la prueba TESTIMONIAL se declaró desierta ante la incomparecencia injustificada de los testigos.

7.- En fecha 18 dieciocho de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno se declaró desierta la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE ofrecida por la demandada y a cargo de la actora, y con esa misma fecha se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

8.- El día 02 dos de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno se dictó sentencia definitiva, donde se declaró procedente la acción, siendo dicha sentencia la que es materia de inconformidad.

**VI. ELEMENTOS A CONSIDERAR AL RESOLVER EL RECURSO.** En este apartado se **sintetizan** los **agravios** expresados por el recurrente.

**a).- PRIMERO.-** Que la resolución recurrida es incoherente con lo actuado y probado en juicio porque el A quo determinó que el recurrente no acreditó defensas y excepciones, ya que estableció que a los demandados les correspondía la carga de la prueba de acreditar el cabal cumplimiento de sus obligaciones de pago y que el adeudo se advierte de las confesionales a cargo de los demandados y de los recibos de las pensiones rentísticas exhibidos por la

actora, ante la improcedencia de las excepciones resuelve procedente la acción, continua argumentando que, contrario a ello, con el acervo probatorio es totalmente improcedente la acción ejercitada por la actora así como la improcedencia de las prestaciones reclamadas, que el adeudo reclamado es improcedente reclamarlo en los términos en que lo hizo la actora, por lo que con dicha determinación se le dejó en estado de indefensión, vulnerando sus garantías de seguridad jurídica, legalidad, audiencia y debido proceso.

**b).**- SEGUNDO.- Expone el apelante que la causa agravio la resolución impugnada porque es incoherente e inconsistente con lo actuado y probado en juicio, porque del acervo probatorio existente en autos, se desprenden elementos de convicción bastantes y suficientes por ende expone que si acreditó su defensa y excepción de falta de acción y derecho de la actora, dado que cumplió con la carga de la prueba a que se refiere el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, y no como lo determino el juez al resolver que fue la actora quien acredito su acción, por tanto, dicha sentencia es incongruente con lo actuado y probado.

**c).** - TERCERO.- Argumenta el inconforme que el Juez Primario no precisa las causas, motivos y

circunstancias por las cuales no les otorga pleno valor probatorio a las probanzas ofrecidas por el recurrente, ya que no resulta suficiente que diga que no se acreditaron las defensas y excepciones si no que, debió fundar y motivar, por ende, dicha sentencia es oscura.

**d).- CUARTO.-** Que el inferior viola los elementales principios de congruencia, lógica y jurídica de la ordenación sistemática del contenido de la sentencia, al no precisar de modo claro y evidente por separado y forma ordenada todos y cada uno de los puntos de la litis.

**e).- QUINTO.-** Sigue argumentando que le causa agravio la resolución en virtud de que el juez primario en ningún momento ni de forma aislada ni en su conjunto emite las razones, motivos y circunstancias, que motiven y fundamenten adecuadamente su resolución en base a las cuales haya decretado la procedencia de la acción hecha valer por la actora.

**f).- SEXTO.-** Refiere que le causa agravio porque el juez primigenio de manera meta-jurídica y dogmática condena a su representada al pago de gastos y costas, dejando de advertir lo ordenado por el artículo 159 del Código Procesal Civil del Estado de

Morelos, porque nunca se condujo ni con temeridad ni mala fe, por lo que debió absolver al pago de gastos y costas porque no existe prueba alguna con la que se acredite alguna actitud con temeridad o mala fe.

**g).**- SEPTIMO.- Que le causa agravio la circunstancia de que haya condenado a las prestaciones que le fueron demandadas omitiendo fundar y motivar adecuadamente como se aprecia de la lectura de la sentencia.

Los motivos de agravio que expone el apelante y que han quedado sintetizados, **se estudian en su conjunto** por la relación que existe entre ellos, sin que ello constituya una violación a los derechos al debido proceso y de acceso a la justicia.

Sirve de base a lo anteriormente expuesto el siguiente criterio publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 11, octubre de 2014, Tomo I, página 582, Tipo: Aislada, Tesis: 1a. CCCXXXIX/2014 (10a.), Materia: Constitucional, Civil, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Registro digital: 2007669, cuyo rubro y texto indica:

“. AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la



resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. Por su parte, dentro del debido proceso puede considerarse el derecho a la sentencia, es decir, a que el tribunal atienda o resuelva todo lo pedido por las partes dentro de un juicio y, en el ámbito de la segunda instancia, a que el tribunal de alzada decida sobre los agravios formulados, sin omisiones. Tal derecho tiene correspondencia con el de justicia completa contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales. Ahora bien, no hay afectación al derecho a la jurisdicción ni a las garantías del debido proceso por la sola circunstancia de que puedan estudiarse dos o más agravios conjuntamente, si se toma en cuenta que no hay impedimento alguno para que ese estudio abarque todas las cuestiones o aspectos de los agravios. Ante esa posibilidad, no hay razones para estimar que, inexorablemente, esa forma de estudio de los agravios conduzca a la afectación al derecho de obtener una sentencia donde se traten todos los puntos planteados por el justiciable. Consecuentemente, la forma de estudio, conjunta o separada, no es lo determinante para satisfacer los derechos al debido proceso o de acceso a la justicia, sino la circunstancia de que el estudio abarque todos los argumentos, sin omisión alguna.”

## VII.- ANÁLISIS DEL PRESENTE

### ASUNTO.

Son **infundados** los agravios que la parte demandada expone, ahora bien, en lo referente a que el juez violó el principio de congruencia.

Efectivamente el artículo **105** del Código Procesal Civil en vigor establece:

“Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”

En la especie, es de resaltarse que el recurrente no especifica en que radica la incongruencia; que parte de la sentencia o toda no existió adecuación entre la demanda y lo resuelto, únicamente se limita a afirmar que no hubo congruencia, lo cual era necesario que detallara, a fin de concretizar el daño o perjuicio ocasionado por el juez de primer grado, atendiendo además a que es al recurrente al que corresponde, salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja (*lo que no se actualiza en el caso*), exponer razonadamente el por qué estima ilegal la posición que al respecto adoptó el juez.

Apoya lo anterior, la siguiente tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVI, diciembre de 2002, consultable en la página 61, Tesis: 1a./J. 81/2002, Materia: Común, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Registro digital: 185425, Tipo: Jurisprudencia, cuyo rubro y texto indica:

“. CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO. El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse...”

Respecto al **agravio** relativo a que la sentencia carece de motivación y fundamentación, de igual forma es **infundado**, lo anterior es así, porque en la sentencia impugnada sí existe la fundamentación y motivación necesaria en todo acto de autoridad, entendida la primera como la obligación de la autoridad de citar los preceptos legales en que se apoya para emitir su determinación y la segunda como los razonamientos lógico-jurídicos por los cuales considera que su determinación se ajustó a dichos preceptos legales, **para su demostración basta la**

**simple lectura de la sentencia**, pronunciada el 2 dos de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno, para que quede de manifiesto que sí satisface los requisitos de fundamentación y motivación exigidos por el artículo 16 en relación con el diverso 14 párrafo tercero de la Constitución General de la República, y se afirma lo anterior, porque en dicha sentencia el Juez de origen expresó con exactitud los preceptos legales aplicables al caso concreto y se señalaron con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se tuvieron en consideración para su emisión, además existe adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, configurándose así la hipótesis normativa al caso concreto, pues la sentencia fue dictada conforme a la letra de la ley y a su interpretación jurídica, por los cuales considera que su determinación se ajustó a dichos preceptos legales, lo anterior es así, porque, el Juez del conocimiento claramente determina que:

La actora acreditó la existencia de la relación contractual y los términos pactados en éste, con el original de contrato de arrendamiento que celebró en fecha 10 diez de agosto de 2016 dos mil dieciséis, con la demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario,

así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de fiadores, respecto de la \*\*\*\*\*; documental que adjuntó a su escrito inicial en original y a la cual se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, aunado a que al no haber sido objetado por los demandados, teniéndose por reconocido expresamente, y en virtud de no haber sido desvirtuadas por los mismos, pues no comparecieron a dar contestación a la demanda incoada en su contra y del mismo se desprende que la actora \*\*\*\*\* y los demandados \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiadores se comprometieron, la primera a conceder el uso o goce del inmueble motivo del presente juicio, el segundo como arrendatario a pagar, por ese uso, el precio cierto fijado en el mismo contrato, y los últimos a constituirse en fiadores del arrendatario respecto de todas y cada una de las obligaciones, en los términos y condiciones; estableciendo el juez primary que, corresponde a la demandada demostrar que hizo los pagos por concepto de renta que reclama la actora, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación invocó como criterios bajo los rubros siguientes: ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DE CONTRATO DE.

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.  
**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.  
**JUICIO:** \*\*\*\*\*.  
**RECURSO:** APELACIÓN.

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

POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.  
"ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS  
RENTAS.

También el Juez de Primera Instancia agregó que el 17 diecisiete de noviembre de 2020 dos mil veinte, la actuario adscrita a ese Juzgado emplazó a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiadores, sin embargo, éstos no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, ni justificaron estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas.

Precisó que mediante escrito de cuenta 6577, se apersonó al presente juicio, el Ciudadano \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado legal de la moral \*\*\*\*\*, personalidad que ostentó en términos de la escritura pública \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, ofreciendo como pruebas: la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la actora \*\*\*\*\*; la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*; la INSTRUMENTAL DE

ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana.

Respecto a la prueba Confesional a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha 8 ocho de octubre de 2021 dos mil veintiuno, en la que se advierte que la misma negó: que ha omitido celebrar con su articulante el contrato de arrendamiento base de la acción; que nunca celebró con su articulante el contrato de arrendamiento base de la acción; que jamás celebró con su articulante el contrato de arrendamiento base de la acción, aclarando que sí celebró el contrato; que ha omitido notificar a su articulante en los términos exigidos por el artículos 1883 del Código Civil para el Estado de Morelos; que jamás notificó a su articulante en los términos exigidos por el artículo 1883 del Código Civil del Estado de Morelos, aclarando que siempre se le notificó; que se ha abstenido de cumplir con los requisitos exigidos por el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos; que jamás ha cumplido con los requisitos exigidos por el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos aclarando que siempre ha cumplido; que ha omitido cumplir con los requisitos exigidos por el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos, aclarando que siempre ha cumplido con los requisitos. Probanza la cual fue desahogada en términos de ley, y conforme lo

dispuesto por el artículo 414 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, sin embargo, se le niega valor probatorio pleno, ya que la absolvente no admitió hechos que le perjudiquen y beneficien a los intereses del articulante, respecto a dichos acontecimientos, aunado a lo anterior, con el desahogo de la misma no acredita encontrarse al corriente en el pago de las rentas vencidas y no pagadas que se le reclaman en este juicio.

Respecto a la prueba Testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, así como la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la actora \*\*\*\*\*, ofrecidas por la parte demandada, las mismas fueron declaradas desiertas, por causas imputables a su oferente, como se deduce de las constancias de fechas 8 ocho de octubre y 18 dieciocho de noviembre, ambas de 2021 dos mil veintiuno.

La parte actora ofreció como medios de prueba además del contrato de arrendamiento base de acción, las documentales privadas consistentes en veinticinco facturas en impresiones originales con folios: 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 y 93, que refiere amparan las rentas mensuales correspondientes a partir de octubre de 2018 dos mil dieciocho a octubre de 2020 dos mil veinte y que son



todas y cada una de las rentas mensuales deducidas del contrato de arrendamiento base de acción, expedidos por la actora, a nombre de la parte demandada \*\*\*\*\* , así como cuatro impresiones originales de los incrementos de los índices Nacionales de Precios al Consumidor, por los periodos de septiembre de 2016 dos mil dieciséis a agosto del 2017 dos mil diecisiete y de septiembre de 2017 dos mil diecisiete a agosto del 2018 dos mil dieciocho, y de septiembre de 2018 dos mil dieciocho a agosto del 2019 dos mil diecinueve, y de septiembre del 2019 dos mil diecinueve a agosto del 2020 dos mil veinte, que aduce son del dominio público y se encuentran publicados en la página oficial del INEGI; las mismas constituyen una presunción a favor de la parte actora, pues se deduce que la parte demandada ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas referidas con los incrementos aludidos, pues si éstas hubiesen sido pagadas, las impresiones de factura que se analizan estarían en poder de la demandada; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo 445, 490 y 499 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por la demandada y por encontrarse adminiculadas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

Asimismo, la actora allegó al presente juicio la prueba confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, desahogada el 8 ocho de octubre de 2021 dos mil veintiuno, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción por conducto de su representante y apoderada legal la señora \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción el día diez de agosto de dos mil dieciséis; que el \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa antes mencionada, para destinarlo para \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* destino el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa aludida para \*\*\*\*\*; que su representada \*\*\*\*\* usa a la fecha en que se le formula esta pregunta el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la \*\*\*\*\* para \*\*\*\*\*; que su representada usa para \*\*\*\*\* el inmueble objeto del contrato de

arrendamiento base de la acción; que la señora \*\*\*\*\* es la arrendadora de su representada \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\*; que la única relación jurídica que une a su representada \*\*\*\*\* con la señora \*\*\*\*\* es con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción del diez de agosto del dos mil dieciséis; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor Agregado, para el tercer año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor Agregado, para el cuarto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor

Agregado, para el quinto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que los montos de las deudas deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, son inalterados hasta la presente fecha; que su representada se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho a su arrendadora \*\*\*\*\* deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que su representada \*\*\*\*\* se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho hasta la presente fecha a su arrendadora, deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del año dos mil dieciocho a su arrendadora, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento base de acción; que su representada adeuda a su arrendadora el pago de las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le formula la presente pregunta deducidas del contrato de

arrendamiento base de acción; que la arrendadora se ha abstenido, hasta la presente fecha en que se le formula esta pregunta, de modificarle a su representada \*\*\*\*\* como inquilina la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 426 fracción 1 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, al no encontrarse contradicha con otro medio de prueba.

Asimismo, obra el desahogo de la prueba confesional a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, en su carácter de fiadora desahogada el 08 ocho de octubre de 2021 dos mil veintiuno, y ante la incomparecencia injustificada de la misma, se le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que conoce a la señora \*\*\*\*\*; que celebró de manera personal, como fiadora de \*\*\*\*\* el contrato de arrendamiento base de acción el diez de agosto de dos mil dieciséis; que sabe que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción por conducto de su

representante y apoderada legal la señora \*\*\*\*\* , el día diez de agosto de dos mil dieciséis; que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa antes mencionada, para destinarlo para \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* destino el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa aludida para \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* usa a la fecha en que se le formula esta pregunta el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la \*\*\*\*\* como \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* es la arrendadora de su fiada \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\*; que la única relación jurídica que une a la absolvente con la señora \*\*\*\*\* es con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción del diez de agosto del dos mil dieciséis; que la arrendataria \*\*\*\*\* utiliza como \*\*\*\*\* el inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, es decir la \*\*\*\*\*; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) más el Impuesto al Valor Agregado, para el tercer año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno

de agosto del dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) más el Impuesto al Valor Agregado, para el cuarto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) más el Impuesto al Valor Agregado, para el quinto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que los montos de las deudas deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, son inalterados hasta la fecha en que se le formula esta pregunta; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho a la arrendadora \*\*\*\*\* deducidas del contrato de

arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho hasta la fecha en que se le formula esta pregunta a la arrendadora \*\*\*\*\* deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del año dos mil dieciocho a la arrendadora, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento base de acción; que adeuda a la arrendadora antes mencionada el pago de las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le formula la presente pregunta deducidas del contrato de arrendamiento base de acción; que la arrendadora se ha abstenido, hasta la presente fecha en que se le formula esta pregunta, de modificarle a su representada \*\*\*\*\* como inquilina la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 426 fracción 1 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.



De igual forma, obra el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandada \*\*\*\*\* , en su carácter de fiador desahogada el ocho de octubre de dos mil veintiuno, y ante la incomparecencia injustificada de la misma, se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que conoce a la señora \*\*\*\*\*; que celebró de manera personal, como fiador de \*\*\*\*\* el contrato de arrendamiento base de acción el diez de agosto de dos mil dieciséis; que sabe que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción el día diez de agosto de dos mil dieciséis, por conducto de su representante y apoderada legal la señora \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa antes mencionada, para destinarlo para \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* destino el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa aludida para \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* usa a la fecha en que se le formula esta pregunta el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la \*\*\*\*\* como \*\*\*\*\*; que la señora

\*\*\*\*\* es la arrendadora de su fiada \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\*; que la única relación jurídica que une al absolvente con la señora \*\*\*\*\* es con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción del diez de agosto del dos mil dieciséis; que la arrendataria \*\*\*\*\* utiliza como \*\*\*\*\* el inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, es decir la \*\*\*\*\*; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor Agregado, para el tercer año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor Agregado, para el cuarto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de

acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor Agregado, para el quinto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que los montos de las deudas deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, son inalterados hasta la fecha en que se le formula esta pregunta; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho a la arrendadora \*\*\*\*\* deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho hasta la fecha en que se le formula esta pregunta a la arrendadora \*\*\*\*\* deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del año dos mil dieciocho a la arrendadora, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento base de acción; que adeuda a la arrendadora antes mencionada el pago de las rentas

mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le formula la presente pregunta deducidas del contrato de arrendamiento base de acción; que la arrendadora se ha abstenido, hasta la presente fecha en que se le formula esta pregunta, de modificarle a su representada \*\*\*\*\* como inquilina la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 426 fracción 1 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, al no encontrarse contradicha con otro medio de prueba.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al

articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Asimismo, en cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 493, 494, 495, 498 y 499 del Código Procesal Civil en vigor, ello al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que surgen a partir de un hecho acreditado, no debe desestimarse que para poder estar en posibilidades de establecer la presuncional, debe ser a partir de un hecho acreditado, lo cual desde luego acontece en el presente asunto, pues ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora; lo que se considera así, toda vez que por legal se establece de la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, siendo éste la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, así como,

la obligación que tiene el arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, acorde a lo establecido en los artículos 1877 y 1901 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, lo que en el presente caso se ha tenido que la parte demandada no demostró que haya realizado los pagos correspondientes; por tanto, ante esa ausencia, se tiene por establecido el incumplimiento del contrato, y por lo que hace a la presuncional humana, de los elementos de prueba analizados se obtiene que se demostró la existencia del contrato de arrendamiento; que el demandado se encuentra en uso de este bien materia del arrendamiento; que la parte accionante afirmó que la parte demandada incumplió con el pago de las rentas y servicios de energía eléctrica y agua, y al no oponer defensas y excepción alguna la parte demandada ni controvertir la demanda y menos justificó haber cumplido con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, conlleva a tener por justificadas las pretensiones de rescisión y demás prestaciones reclamadas por la actora; y con respecto a la instrumental de actuaciones, ésta se encuentra acreditada al constituirse con todas las constancias que obran en autos.

A mayor abundamiento la tesis VI 2o. C389 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en

materia civil del sexto circuito, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, visible en el Tomo XX, agosto de 2004, en su página 1657 y que es del tenor siguiente:

PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada.

Por su parte, el artículo 1672 del mismo ordenamiento legal dispone: "*La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*"; por consiguiente, a criterio de quien esto resuelve, la parte demandada no justificó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas originadas con motivo del

contrato de arrendamiento celebrado con la actora el diez de agosto de dos mil dieciséis, respecto de la \*\*\*\*\*.

En ese sentido, el juez de primera instancia **CLARAMENTE DETERMINA:** En las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1955 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 diez de agosto de 2016 dos mil dieciséis, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora y la persona moral denominada \*\*\*\*\*, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiadores, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, por falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas y como consecuencia de lo anterior, dió por terminado el citado acto jurídico, condenando a la parte demandada las prestaciones que le fueron reclamadas. (*motivación*).

**Apoyando su determinación** el Juez de Primera Instancia en los artículos 1875, 1877, 1901, 1902, 1903, 1904, 1918, 1948, 1955 en relación con el 1921 del Código Civil en vigor, que regula lo referente al contrato de arrendamiento, obligaciones del arrendatario, monto y lugar del pago de la renta,



momento del pago de la renta, causas de terminación y rescisión del contrato de arrendamiento; 384, 386 y 641 del Código Procesal Civil en vigor, relativo a la carga de la prueba, pago de la renta (*fundamentación*).

Luego entonces, **el juez aplicó correctamente** los artículos que regula lo relativo al arrendamiento al señalar dichos dispositivos legales que: 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 de un precio cierto; que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; que el arrendatario que está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario; que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos; que el arrendamiento puede terminar por rescisión; siendo causa de la rescisión; por la falta de pago de la renta, consecuentemente y contrario a lo que expone el apelante si existe una adecuada motivación y fundamentación.

Sirve de apoyo a esta consideración la jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 60, diciembre de 1992, consultable en la página 71, Tesis: VII.P. J/15,

Materia: Común, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Registro digital: 217682, cuyo rubro y texto indica:

“FUNDAMENTACION Y MOTIVACION, GARANTIA DE. SU ALCANCE. No es válido pretender que todas y cada una de las afirmaciones que hagan los juzgadores al decidir las cuestiones planteadas ante su potestad tengan que ser individual y específicamente motivadas y fundadas, ya que lo que exige el artículo 16 constitucional es que para molestar a alguien en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones debe existir mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, debiéndose entender éste como un todo”

Tocante a su **agravio** de que la resolución fue incoherente porque el juez primigenio resuelve que la demandada apelante no acreditó sus defensas y excepciones, estableciendo que a ella le correspondía la carga de la prueba de acreditar la obligación de pago, lo cual afirma es totalmente ilegal, continúa argumentando que se encuentra debidamente acreditado que es improcedente la acción y las prestaciones que le son reclamadas, argumentos que devienen **infundados**.

Ahora bien tenemos que para determinar la acción que hace valer la actora en este juicio, así como los elementos que la constituyen, se debe tomar como referencia el contrato base de la acción, así como los hechos que refiere la parte accionante

en su demanda, por lo que con base en lo dispuesto en el artículo 220 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se arriba a la conclusión de que la acción que se ejercita por la parte actora en este juicio, se hace consistir en la ACCIÓN DE TERMINACION DE CONTRATO POR RESCISION POR FALTA DE PAGO y PAGO DE RENTAS.

Lo anterior siendo aplicable por analogía la siguiente tesis de la Justicia Federal consultable en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989, consultable en la página 38, Tipo: Aislada, Materia: Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Registro digital: 226579, cuyo rubro y texto indica:

“..ACCION. PROCEDE EN JUICIO AUN CUANDO SE DENOMINE EQUIVOCADAMENTE, SI SE DETERMINO LA CLASE DE PRESTACION QUE SE EXIGE DEL DEMANDADO Y EL TITULO O CAUSA DE LA ACCION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando se denomine de manera equivocada la acción ejercitada por el actor, si del escrito relativo se determinó con claridad la prestación exigida a los demandados y el título o causa de su acción, ello no constituye impedimento legal para el juzgador, para estimar acreditada la acción intentada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 176 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado; en consecuencia, se considera que fue legal que la responsable estimara probada la acción intentada por el actor que con base en los hechos que refirió en su demanda, las prestaciones que reclamó de su demandado y el título que anexó a la misma, independientemente de la

denominación que le dio a la acción que ejerció..”

A partir de ello, a fin de determinar si se actualiza el derecho subjetivo invocado por la parte actora, deben previamente determinarse los elementos que constituyen la acción de terminación de contrato por rescisión por falta de pago y pago de rentas, y para ello devienen aplicables al caso las disposiciones legales siguientes:

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos establece:

**“ARTÍCULO 1875.-** DEFINICIÓN 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 o inmediato sobre la cosa”

**“ARTICULO 1877.-** RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”

**“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.”

“**ARTICULO 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.”

“**ARTICULO 1903.-** LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.”

“**ARTICULO 1904.-** OBLIGACIÓN 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.”

“**ARTICULO 1918.-** MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.”

“**ARTICULO 1948.-** CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”

“**ARTICULO 1955.-** CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.

**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.

**JUICIO:** \*\*\*\*\*.

**RECURSO:** APELACIÓN.

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

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.

Conforme a los dispositivos legales invocados, y a la expresión de hechos manifestada por la actora en su demanda, así como del análisis realizado por el juzgador en líneas precedentes para determinar la acción que ejercita la parte actora, se tiene que para la procedencia de la acción ejercitada ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO POR RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO y PAGO DE RENTAS, es menester que la parte actora, en términos del artículo 260 del Código Procesal Civil en vigor, **demuestre** los siguientes **elementos**:

**1).**- La celebración del contrato de Arrendamiento, celebrado entre la parte actora \*\*\*\*\* , en su carácter de ARRENDADORA, y persona moral denominada \*\*\*\*\* por conducto de su Representante y Apoderada Legal señora \*\*\*\*\* , en su carácter de ARRENDATARIO, como fiadores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , sobre el inmueble materia de la litis.

**2).**- El incumplimiento al contrato por parte del arrendatario \*\*\*\*\* , por lo que hace al pago de rentas vencidas que se reclaman.

Por lo que hace al primer elemento de la acción, se acredito con la documental privada relativa a la celebración de un contrato de arrendamiento entre la hoy parte actora \*\*\*\*\*, en su carácter de ARRENDADORA, y la demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* por conducto de su Representante y Apoderada Legal señora \*\*\*\*\*, en su carácter de ARRENDATARIO, como fiadores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, de la cual se desprende que la parte actora y demandada celebraron un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble materia de la presente Litis, consistente en el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, pactando en la cláusula cuarta de dicho contrato como precio del arrendamiento la cantidad de \$\*\*\*\*\*. (\*\*\*\*\*), mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, menos retenciones fiscales si las hubiere, por el arrendamiento mensual de la localidad arrendada por el primer año de duración del arrendamiento, que empezó a contarse a partir del primero de septiembre de dos mil dieciséis al treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete; que en la misma cláusula II, quedó expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada en la presente cláusula, sería incrementada de manera anual y por cada año de vigencia obligatoria de ese contrato de arrendamiento, donde durante los

primeros cinco años de arrendamiento que comenzaron el primero de septiembre de dos mil dieciséis y termina el treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, se incrementaría el 100% (cien por ciento) del incremento que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aplicándose dicho aumento a partir del segundo año de arrendamiento, tomándose como base la renta mensual promedio del año inmediato anterior; que de igual manera quedó expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada en dicha cláusula, sería incrementada de manera anual y por cada año de vigencia obligatoria de ese contrato de arrendamiento, donde durante el periodo que va del primero de septiembre del dos mil veintiuno y termina el treinta y uno de agosto del dos mil veintiséis se incrementaría el 100% (cien por ciento) más dos puntos porcentuales del incremento que determinaría el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aplicándose dicho aumento a partir del sexto año de arrendamiento, tomándose como base la renta mensual promedio del año inmediato anterior; que para el caso de que dicho índice desapareciera, entonces se aplicaría el índice que lo sustituyera; y que en caso de que no se sustituyera, la renta tendría un incremento de un cinco por ciento por cada anualidad; pagaderos los primeros días de cada mes.



Ahora bien, tal existencia de la relación contractual se encuentra adminiculada con la presunción legal que se desprende de la confesión ficta al ser juzgado en rebeldía la parte demandada, pues con base al artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor, este dispone que si la parte demandada no contestara la demanda en su contra, en consecuencia se presumirán admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa y por ende se actualiza una aceptación ficta de la relación contractual estipulada en el contrato base de la acción, máxime que no se desprende la existencia de prueba alguna que combata este elemento de la acción, es por lo cual en términos del artículo 426 del ordenamiento legal en cita, la confesión ficta por no estar contradicha con prueba tendiente para ello y al adminicularse con la documental privada en estudio adquiere valor pleno probatorio, asimismo por lo que hace a la documental consistente en el contrato base de la acción, toda vez que no fue desvirtuada, ni objetada o impugnada en juicio esta resulta eficaz para probar la existencia de la referida relación contractual de arrendamiento, en consecuencia, adquiere valor pleno conforme al artículo 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; por lo que al haberse acreditado la relación contractual se desprende la acreditación de este primer elemento de la acción.

En cuanto al segundo elemento de la acción, consistente en el incumplimiento al contrato por parte del arrendatario, por lo que hace al pago de rentas vencidas, igualmente está acreditado en la especie, toda vez que al demostrarse la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre los contendientes, basta la manifestación de la actora de que al momento de interponer la demanda se le adeudaban las rentas reclamadas, ya que es de explorado derecho que el contrato de arrendamiento es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino de pagar sus rentas desde la fecha del contrato en términos del artículo 1902 del Código Civil en vigor, porque éste, en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas, basta que el actor demuestre la existencia del contrato y afirme, como lo hizo en el XII de los hechos de su demanda, en el sentido de que:

“ XII.- Es el caso que la demandada inquilina y sus fiadores han incumplido en el pago de las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho, y de sus correspondientes intereses moratorios, por lo que a la fecha de la presentación de la presente demanda, adeudan a la suscrita el importe de VEINTICINCO RENTAS MENSUALES VENCIDAS más sus accesorios legales correspondientes; mas el consumo de agua y de energía eléctrica por el periodo de vigencia del pacto locativo base de la acción, dando lugar a que se le demande en la vía y forma propuesta...”

Así las cosas, **como bien lo estableció el juez de Primera Instancia**, quedaba en todo caso a cargo del arrendatario demostrar que realizó los pagos reclamados, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría obligarlo a probar una negación, contraviniéndose así lo previsto en el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, carga que de autos no se advierte que el demandado haya cumplido, pues no compareció a juicio, luego con base al artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor, este dispone que si la parte demandada no contestara la demanda en su contra, en consecuencia se presumirán admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa, por ende, no opuso defensas y excepciones, si bien ofreció pruebas consistente en; CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la actora, TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la primera de ellas no le beneficio por las razones que se asentaron en la presente resolución, la declaración de parte y testimonial se declararon desiertas por causas imputables al oferente de la prueba, ni ofreció pruebas idóneas para demostrar que está al corriente en el pago de las rentas, por ende, si la parte demandada apelante no probó haber hecho el pago de las rentas reclamadas, ni tampoco haberse encontrado impedido legalmente para ello, consecuentemente, **debe reportar el**

**perjuicio procesal que ese actuar le acarrea en la demostración del segundo elemento de la acción en estudio**, lo que se dice con fundamento en los artículos 386 del Código Procesal Civil en vigor, porque incumplió con la carga de la prueba, lo cual estaba obligado a probar en términos del dispositivo legal en cita.

Disertación a la que se arriba porque 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 coligante; 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 recurso, se aprecia que el actor reclama la rescisión del contrato entre otras cosas por el impago de 25 veinticinco rentas mensuales.

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 tercera que el monto de la renta se debía cubrir dentro de los primeros diez días, 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 contaba ni con los recibos ni con los recursos que acreditaran el pago correspondiente.

De ahí que es correcto que el juez de origen en su resolución haya asentado que la parte demandada apelante no opuso defensas y excepciones, ni controvertió la demanda y menos justificó haber cumplido con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, lo que conlleva a tener por justificadas las pretensiones de rescisión y demás prestaciones reclamadas por la actora, al haber exhibido sus documentos fundatorios de la acción que no fueron desvirtuados por la parte demandada apelante, aunado a que los documentos fundatorios de la acción no se encuentran desvirtuados con ningún elemento, consecuentemente como se ha establecido son infundados sus agravios.

Lo anterior encuentra sustento en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, septiembre de 1994, consultable en la Página: 268, Tesis: II. 3o. 259 C, Materia: Civil, Tipo de Tesis: Aislada, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Registro: 210392, Época: Octava Época, cuyo rubro y texto indica:

“... ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato;

éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación..”

Por cuanto a su agravio de que el juez no valoró debidamente las pruebas existentes en el sumario y con ello se le dejó en estado de indefensión vulnerando las garantías de seguridad jurídica, legalidad, audiencia y debido proceso, es **infundado**, en primer término solo se limita a afirmar que el juez no valoró las pruebas, pero la expresión de agravios no debe resumirse a simples manifestaciones de inconformidad o mención genérica de una incorrecta valoración de los medios de prueba aportados, sino que deben exponerse argumentos tendentes a demostrar la ilegalidad de la resolución combatida, realizándose una exposición de razonamientos por los cuales el sentido del fallo debió ser diferente, indicando las circunstancias de hecho en un caso jurídico determinado que tiendan a demostrar y puntualizar la violación o la inexacta interpretación de la ley y como consecuencia los preceptos que debieron fundar o fundaron la sentencia de primer grado.

TOCA CIVIL NÚM.: 838/2021-15.

EXP. CIVIL: \*\*\*\*\*.

JUICIO: \*\*\*\*\*.

RECURSO: APELACIÓN.

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

Apoya a lo anterior la siguiente tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, consultable en la página 664, Tesis: VI. 2o. J/44, Materia: Común, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Registro digital: 226438, Tipo: Jurisprudencia, cuyo rubro y texto indica:

“AGRAVIOS, NO LO SON LAS MANIFESTACIONES DE INCONFORMIDAD CON EL FALLO IMPUGNADO, NI LA SIMPLE INVOCACION DE PRECEPTOS LEGALES QUE SE ESTIMAN VIOLADOS. Las simples manifestaciones vagas e imprecisas de inconformidad con el sentido de la sentencia recurrida, no pueden considerarse como agravios si no atacan los fundamentos vertidos en el fallo impugnado, ni exponen argumentos jurídicos concretos para demostrar por qué los preceptos invocados son violatorios de garantías; si no que es necesario precisar qué razonamientos del a quo se estiman incorrectos, en qué consistió la violación aducida, y los argumentos lógicos y jurídicos tendientes a demostrar la ilegalidad de las consideraciones de la sentencia..”

Respecto a su agravio de que el juez no valoró sus pruebas, también deviene **infundado**, porque de la sentencia se advierte que, contrario a lo que alega el recurrente, el Juez de Origen si valoró las pruebas, ya que por cuanto a la confesional ofrecida por el demandado y a cargo de la actora, desahogada el día 08 ocho de octubre del año 2020 dos mil veinte, el juez determinó:

“Probanza la cual fue desahogada en términos de ley, y conforme lo dispuesto por el artículo 414 y



490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, sin embargo, se le niega valor probatorio pleno, ya que la absolvente no admitió hechos que se le perjudiquen y beneficien a los intereses del articulante respecto a dichos acontecimientos, aunado a lo anterior, con el desahogo de la misma no acredita encontrarse al corriente en el pago de las rentas vencidas y no pagadas que se le reclaman en este Juicio.”

Con ello se vislumbra que, el Juez de Primera Instancia sí valoró la prueba ofrecida por el demandado; si bien no se encuentra un fundamento para la DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la actora, TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dicha circunstancias obedeció a que se declararon desiertas por causas imputables al oferente de la prueba, esto es de la demandada apelante.

Por cuanto a su agravio que le causa respecto a que el juez de origen lo condenó al pago de gastos y costas, lo cual a su criterio es ilegal, porque refiere que el juez dejó de advertir lo estatuido en el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor, es **infundado**.

En la sentencia definitiva el juez expuso:

“. VII.- En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; se condena a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\*, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiadores, al pago

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.

**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.

**JUICIO:** \*\*\*\*\*.

**RECURSO:** APELACIÓN.

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

de gastos y costas originados en la presente instancia.”.

Ahora bien, el artículo **156** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“ARTICULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa.”

A su vez el artículo **158** de la Codificación en cita señala:

“ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios.”

También el artículo **159** del mismo cuerpo de leyes establece:

“ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.”

Del artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se advierte que en las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa.

En la especie, la parte actora \*\*\*\*\* demandó de \*\*\*\*\* por conducto de su Representante Legal en su carácter de arrendatario, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO POR RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO y PAGO DE RENTAS, la desocupación y entrega de la localidad arrendada, así como el pago de agua y luz entre otras prestaciones; en fecha 02 dos de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno, el juez de origen dictó sentencia definitiva, declaró procedente la acción ejercitada por la actora y condenó a la demandada a la totalidad de las prestaciones que le fueron reclamadas por la actora, siendo entonces adversa la sentencia a la demandada apelante, bajo ese contexto, se actualiza lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, siendo dicho artículo en que el juez de Primera Instancia fundó el pago de gastos y costas, el que se considera correcto, porque se actualiza lo establecido en dicho arábigo, siendo inaplicable lo dispuesto por el artículo 159 que refiere el apelante porque la sentencia no se funda en dicho arábigo

**VIII.** En estas condiciones, siendo **INFUNDADOS** los agravios expuestos por el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\* en su carácter de parte demandada, procede a **CONFIRMAR** la sentencia

definitiva de fecha 02 dos de diciembre del 2021 dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial del Estado.

**IX.-** Se condena a la parte demandada al pago de costas respecto de esta segunda instancia, en términos del numeral 158 del Código Procesal Civil vigente.

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

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:

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** En estas condiciones, siendo **INFUNDADOS** los agravios expuestos por el Apoderado Legal de \*\*\*\*\* , lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha 02 dos de diciembre del 2021 dos mil veintiuno, dictada por

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.  
**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.  
**JUICIO:** \*\*\*\*\*.  
**RECURSO:** APELACIÓN.

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

el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial del Estado.

**SEGUNDO.-** Se condena a la parte demandada persona moral \*\*\*\*\* al pago de costas respecto de esta segunda instancia, en términos del numeral 158 del Código Procesal Civil vigente.

**TERCERO.-** 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 I,** por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado Libre y Soberano de Morelos, M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES,** Presidente de Sala; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS,** Integrante; M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN,** Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO,** quien da fe.

**TOCA CIVIL NÚM.:** 838/2021-15.  
**EXP. CIVIL:** \*\*\*\*\*.  
**JUICIO:** \*\*\*\*\*.  
**RECURSO:** APELACIÓN.  
**MAGISTRADA PONENTE:** M. EN D. GUILLERMINA JIMENEZ SERAFIN.

La presenta foja corresponde a la resolución emitida dentro del toca civil 838/2021-15 derivado del expediente civil \*\*\*\*\*. \*GJS/mal. erlc.