

Cuernavaca, Morelos, a veinticinco de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **437/2021-16**, formado con motivo de los Recursos de **APELACIÓN**, interpuesto por el abogado patrono de la parte actora, Licenciado *****y por el abogado patrono de la parte demandada, Licenciado *****, contra la Sentencia Definitiva del **CINCO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO**, dictada en el expediente **13/20-1**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por el actor *****, contra **la persona moral denominada *****en su carácter de arrendataria y *******, en su carácter de Fiador, y;

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

1.- El cinco de julio de dos mil veintiuno, la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, emitió Sentencia Definitiva en la controversia que nos ocupa, cuyos puntos resolutive dicen:

*"(...) **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.*

***SEGUNDO.-** La parte actora reconvenzional no probó su acción que dedujo contra la parte demandada reconvenzionista; a quien se le absuelve de todas y cada una de las pretensiones deducidas en su contra.*

TERCERO.-** La parte actora ** probó parcialmente la acción que ejerció contra *****en su carácter de arrendataria, quien*

acreditó parcialmente sus defensas y excepciones.

CUARTO.- Se **DECLARA PROCEDENTE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN**, de fecha uno de enero de dos mil dieciocho, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas y pago de suministro de agua y luz eléctrica en los términos pactados en el contrato base de la acción.

QUINTO.- Consecuentemente, **se condena al demandado a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento** en los términos y condiciones en que se entregó a la parte demandada el bien materia del arrendamiento, acorde a lo convenido en el contrato de que es materia de la presente acción.

SEXTO.- Se condena al demandado al pago de las rentas de **enero, febrero y marzo de dos mil dieciocho, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve por la cantidad de veintiocho mil pesos cada mes y de abril de dos mil dieciocho a octubre de dos mil diecinueve por las cantidades cantidad que adeuda al haber pagado parcialmente la renta pactada como lo reconoce la parte actora en la planilla exhibida.** Más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble, rentas que deberán pagadas conforme a lo establecido en la cláusula **tercera** del contrato de arrendamiento materia de la presente Litis.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada al pago del servicio de agua por la cantidad de *****), adeudo del mes de enero de dos mil dieciocho al veintiuno de junio de dos mil veintiuno y de energía eléctrica que consigna los periodos adeudados por la cantidad de ***** así como los gastos que se sigan erogando hasta la desocupación y entrega del inmueble, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

OCTAVO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada a la pretensión d) consistente en el pago de la cantidad de ***** por la pena convencional pactada en la **cláusula decima cuarta** del contrato base de la presente

acción, atendiendo a las consideraciones vertidas en el considerando III y VIII de la presente resolución, consecuentemente, se absuelve a la parte demandada de la misma.

NOVENO.- *Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que den cumplimiento voluntario al considerando V, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.*

DÉCIMO.- *No ha lugar a imponer condena alguna a las partes por concepto de Gastos y Costas, generados con motivo de la tramitación del presente juicio, por las consideraciones vertidas en el cuerpo de la resolución.*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. (...)".

2.- Inconforme con lo anterior, el abogado patrono de la parte actora, Licenciado *****, el **trece de julio de dos mil veintiuno**, interpuso **Recurso de Apelación** contra la Sentencia Definitiva del **CINCO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO**.

También, el abogado patrono de la parte demandada, Licenciado *****, recurrió la Sentencia definitiva aludida en líneas anteriores; medios de impugnación que se radicaron en esta Sala el **dieciocho de agosto del dos mil veintiuno**, y se admitieron en el efecto **DEVOLUTIVO**, en términos de lo que dispone el artículo 644 fracción II del Código Procesal Civil en relación directa con el ordinal 51 Fracción VIII de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambas legislaciones de esta Entidad Federativa.

3.- Mediante auto del **siete de septiembre de dos mil veintiuno**, se turnó el presente asunto para resolver, lo que hoy se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. Competencia.- Esta Sala Auxiliar, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento, publicado en el Periódico Oficial "**Tierra y Libertad**" de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

SEGUNDO. Procedencia del Recurso.-

El Recurso de **Apelación** interpuesto por los abogados patronos de las partes procesales, es **procedente**, por las razones y fundamentos que a continuación se exponen:

En el particular, cabe señalar que en términos de lo que dispone el artículo 536 del Código

Procesal Civil del Estado, se advierte que el legislador Morelense, estableció que dentro de los diez días siguientes al auto de admisión de la Apelación, ya sea en el efecto **devolutivo** o en el suspensivo, **las partes apelantes tendrá obligación de ocurrir ante la Sala a quien corresponda conocer del recurso**, formulando por escrito la expresión de los agravios que en su concepto les cause la resolución apelada, como ocurre en el caso concreto, las partes recurrentes en Apelación esgrimieron sus agravios, el primer alzadista en su escrito registrado con el número *****y el segundo de los inconformes a través del escrito número *****, visibles a fojas 5 a la 52, del Toca Civil que nos ocupa, respectivamente.

TERCERO.- En el caso concreto, el abogado patrono de la parte actora, se inconformó contra la Sentencia Definitiva del **cinco de julio de dos mil veintiuno** dictada por la *A quo*, contra esa determinación el abogado patrono de la parte actora formuló los agravios que a su consideración le causa dicha Sentencia, presentados en la Oficialía de Partes de esta Alzada con el número **02073-AG-0249**, el **treinta de julio de dos mil veintiuno**, los cuales aparecen visibles a fojas **cinco a la diecinueve** del Toca formado con motivo del Recurso de Apelación que se resuelve.

Por su parte, también el abogado patrono de la parte demandada apeló la Sentencia aludida en líneas anteriores, formulado sus respectivos agravios, los

cuales se registraron con el número de cuenta ***** ,
visibles a fojas **veinte a la cincuenta y dos** del Toca
que nos ocupa, pliegos de disenso que aquí se dan por
íntegramente reproducidos como si a la letra se
insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, sin que la
falta de su transcripción produzca violación de garantías
a los apelantes, ya que dicha omisión no trasciende al
fondo de la presente sentencia, pues el deber formal y
material de exponer los argumentos legales que
sustentan esta sentencia, así como de examinar las
cuestionas efectivamente planteadas, no depende de la
inserción literal de los agravios, sino de su adecuado
análisis.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis
emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia Civil
del Primer Circuito, que es visible en el Semanario
Judicial de la Federación, Tomo XII Noviembre de 1993,
Octava Época, página 28, que establece:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE
TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA
SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN
DE GARANTÍAS.** El hecho de que la sala
responsable no haya transcrito los agravios
que el quejoso hizo valer en apelación, ello no
implica en manera alguna que tal circunstancia
sea violatoria de garantías, ya que no existe
disposición alguna en el Código de
Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
que obligue a la sala a transcribir o sintetizar
los agravios expuestos por la parte apelante, y
el artículo 81 de éste solamente exige que las
sentencias sean claras, precisas y
congruentes con las demandas,
contestaciones, y con las demás pretensiones
deducidas en el juicio, condenando o
absolviendo al demandado, así como

decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate."

CUARTO.- En el caso concreto, conviene precisar que existen dos recursos de **Apelación** contra la Sentencia definitiva del **cinco de julio de dos mil veintiuno**, promovidos por los abogados patrono de la parte actora y demandada, respectivamente.

Bajo esa tesitura, en **primer lugar**, se abordará el estudio de los agravios del recurso de **Apelación promovido por el abogado patrono de la parte demandada**, ya que alega que su representada en el caso particular, no tiene legitimación pasiva ni ad causam, aunado a que también considera que la sentencia combatida no observa los principios de congruencia y exhaustividad.

Aparte, **en segundo lugar se realizará el estudio de los agravios esgrimidos por el abogado patrono de la parte actora.**

Precisado todo lo anterior; los agravios esgrimidos por el abogado patrono de la parte demandada, esencialmente consisten en:

"(...)1. Qué le causa agravio a la demandada inconforme la resolución combatida, ya que no cumple con los principios de congruencia y exhaustividad a que se refieren los ordinales 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado, debido a que la resolutora primaria no analizó correctamente los elementos de la

acción, ni la legitimación ad causam en el caso concreto.

1.1. Qué a juicio del alzadista, en el particular se reclama la rescisión del contrato basal debido a la falta de pago de la renta vencida (mora), y que no se convino el lugar para pagarla, que considera que la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en la que incurrió el arrendatario.

Ya que insiste la demandada inconforme, que en el Contrato de Arrendamiento materia del Juicio, no se estipuló el lugar de pago de la renta, por lo que, considera que al no haberse señalado domicilio de pago del Contrato de referencia, la interpelación judicial es un elemento de la acción, la cual debe estar narrada en los hechos de la demanda y la prueba respectiva en el escrito inicial de demanda, sin que sea válido introducirla al dar contestación a la reconvención del caso concreto.

1.2. Qué alega la inconforme que la parte actora en el caso particular, no acreditó que haya requerido a la parte demandada en su domicilio, por lo tanto, la parte actora debe demostrar la existencia de la obligación y la exigibilidad de la misma, y que en la sentencia combatida la Juzgadora primaria no atendió los argumentos antes mencionados.

*2. Qué le irroga agravio a la demandada alzadista la sentencia combatida, en razón de que la A quo realizó un estudio erróneo de la legitimación ad causam del caso concreto, ya que en el Contrato basal no se celebró con la demandada *****, sino con la señora ***** y por esa razón la demandada moral no cuenta con legitimación pasiva ad causam en el Juicio que nos ocupa.*

*2.1. Qué en la página nueve del Contrato basal, se observa que los contratantes y firmantes son ***** como arrendador, y ***** como arrendataria y ***** como fiador, que por todo lo anterior la persona moral denominada ***** no tiene legitimación pasiva ad causam en el presente caso. Qué, ello se advierte de la aceptación y ratificación del Contrato de referencia ante el Notario *****, se advierte y establece que*

la señora ***** compareció en su calidad de arrendataria.

3. Qué le irroga agravio a la demandada alzadista la sentencia combatida, debido a que no la resolutoria primaria no analizó correctamente la acción ejercitada por la parte actora ***** , ya que declaró procedente la acción de rescisión del Contrato base de la acción, del uno de enero de dos mil dieciocho, ya que incumplió con su obligación del pago de rentas y pago de suministro de agua y luz eléctrica en los términos pactados en el Contrato basal.

3.1. Qué a juicio de la demandada inconforme, resulta errado el resolutivo Cuarto de la Sentencia combatida, debido a que la acción de rescisión se ejercitó por el supuesto incumplimiento del pago de rentas y conforme a ello se fijó la litis del caso concreto. De ahí, que la alzadista de referencia considera que la litis del particular no se fijó sobre el incumplimiento de pago de los suministros de agua y luz, ya que éstos alega son reclamos accesorios realizados por la parte actora, y que no se ejercita la acción rescisoria sobre la falta de pago de tales servicios. Y, con base en todos los motivos de disenso de la demandada apelante considera debe revocarse la Sentencia combatida, y dictarse otra en la que se le absuelva de las pretensiones de la parte actora en lo principal."

Previo a dar contestación a las inconformidades vertidas por el recurrente ante esta autoridad, debe destacarse que las **pretensiones de la parte actora** en el Juicio materia de la litis, consisten en:

- a) La rescisión y terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado por el suscrito y los demandados con fecha 1 de enero de 2018, ratificado ante Notario Público el 22 de febrero de 2018, respecto del inmueble ubicado en *****.
- b) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****a cargo y costa de los demandados.

c) El pago de la cantidad de ***** por concepto de adeudo en las rentas generadas con motivo del contrato base de la acción, más el pago de las rentas que se sigan generando hasta la total entrega y desocupación del bien arrendado.

d) El pago de ***** por concepto de pena convencional pactada en la cláusula décima cuarta del contrato referido en la pretensión a).

e) El pago de gastos y costas.

f) El pago del servicio de agua potable que se adeude por el tiempo en que se ha ocupado el inmueble materia de este juicio.

g) El pago del servicio de energía eléctrica que se adeude por el tiempo en que se ha ocupado el inmueble materia de este juicio.

Por virtud de todo lo anterior, los motivos de disenso del abogado patrono de la parte demandada resultan ser **INFUNDADOS**, por las siguientes consideraciones:

En el caso que nos ocupa, este *Ad Quem* advierte que la sentencia combatida reúne los principios de congruencia y exhaustividad que exigen los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado, en razón que la juzgadora primaria advirtió que en el Juicio Especial de Arrendamiento reunió los extremos que establecen los arábigos 18¹, 31², 179³, 191⁴, 217⁵, 218⁶,

¹ **ARTÍCULO 18.- Demanda ante órgano competente.** Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

² **ARTÍCULO 31.- Criterios para fijar la cuantía.** Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

219⁷, 245⁸, 350⁹, 636¹⁰, 637¹¹, 638¹² y 642¹³ del Código Procesal Civil de la propia Entidad, de lo que se sigue

³ **ARTÍCULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.**

⁴ **ARTÍCULO 191.- Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercitarán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.

⁵ **ARTÍCULO 217.- Acción procesal.** Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2o. de este ordenamiento.

⁶ **ARTÍCULO 218.- Parte con interés jurídico.** Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código.

⁷ **ARTÍCULO 219.- Pretensión. A través de las diversas pretensiones se puede aspirar a que:**
I.- Se condene al demandado a realizar una determinada prestación; II.- Se declare la existencia o inexistencia de un interés legítimamente protegido o de un hecho, acto o relación jurídica, o la autenticidad o falsedad de un documento; III.- La constitución, modificación o extinción de un estado o situación jurídica; IV.- La aplicación de normas jurídicas encaminadas a la defensa de cualquier situación de hecho o de Derecho favorable al actor, o a reparar el daño sufrido o el riesgo probable de un bien propio o que se esté en la obligación de salvaguardar o para retener o restituir la posesión que a cualquiera le pertenezca, de cosa determinada; y, V.- Se tutele el interés colectivo de grupos indeterminados.

⁸ **ARTÍCULO 245.- Pretensión personal.** Las pretensiones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o no hacer determinado acto.

⁹ **ARTÍCULO 350.- Requisitos de la demanda.** Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán: **I.-** El Tribunal ante el que se promueve; **II.-** La clase de juicio que se incoo; **III.-** El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oír las; **IV.-** El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio; **V.-** Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite; **VI.-** Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables; **VII.-** El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado; **VIII.-** El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y, **IX.-** La fecha del escrito y la firma del actor.

¹⁰ **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.

¹¹ **ARTÍCULO 637.- Requisitos de la demanda.** Para el ejercicio de cualesquiera de las pretensiones previstas en este Capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán exhibir las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en los términos de los artículos 393 y 436 de este Código, y anunciar las pruebas que pretendan ofrecer en el período correspondiente.

que la Juzgadora primigenia atendió las disposiciones legales antes mencionadas, así como el control liminar de la demanda, entendido éste concepto como el exacto punto medio entre la satisfacción del principio pro acción y el de imparcialidad, ambos integrantes del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva, en sus vertientes de acceso a la justicia y a la obtención de un fallo de fondo que ponga fin al conflicto.

Dicho esto, y en respuesta al cuestionamiento de cuándo es dable prevenir, debe decirse, de inicio, que ha lugar a admitir la demanda cuando satisface los requisitos necesarios para considerarse como básicamente viable, como ocurrió en el caso concreto con el dictado del auto de radicación del **catorce de enero de dos mil veinte.**

Sobre esa base, es oportuno mencionar que si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el

¹² **ARTÍCULO 638.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda.** Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada. El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción, se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez concederá a las partes un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren anunciado en los términos del artículo 637 de este Código. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, que deberá celebrarse dentro de los diez días posteriores al auto de admisión de pruebas.

¹³ **ARTÍCULO 642.- Domicilio legal.** Para los efectos de este Capítulo siempre se tendrá como domicilio legal del demandado el inmueble objeto del arrendamiento.

alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que todo gobernado tiene a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Encuentra sustento lo anterior en la tesis I.3o.C.363 C (10a.),1 sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que señala:

“CONTROL LIMINAR FORMAL DE LA DEMANDA. SUS LÍMITES. *El ejercicio de dicho control constituye una cuestión delicada, pues de su correcto cumplimiento depende, por un lado, que el demandado se defienda plena y eficazmente; en esa medida, la correcta fijación de la litis y, por ende, la justa resolución del asunto, implica principios como el de imparcialidad, acción y contradicción. En efecto, dicha potestad debe ejercerse con tino, ponderando si se trata de aspectos que son susceptibles de adicionarse sin perjuicio del futuro demandado o si, por el contrario, se está faltando a la imparcialidad, apoyando discretamente la causa del actor bajo una suplencia disfrazada, a todas luces carente de sustento. En última instancia, se trata del exacto punto medio entre la satisfacción del principio pro acción y el de imparcialidad, ambos integrantes del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva, en sus vertientes de acceso a la justicia y a la obtención de un fallo de fondo que ponga fin al conflicto. Dicho esto, y en respuesta al*

cuestionamiento de cuándo es dable prevenir, debe decirse, de inicio, que ha lugar a admitir la demanda cuando satisface los requisitos necesarios para considerarse como básicamente viable, de manera que sólo requiere la aclaración de oscuridades u omisiones formales o de naturaleza secundaria, o relativa a omisiones que en alguna forma resulten excusables. Pero cuando una pretendida demanda es vacía, de manera que no contiene en lo absoluto mención, por ejemplo, del nombre del demandado, de los hechos que sustentan la acción, el ofrecimiento de pruebas a efecto de acreditarlos y, sobra decir, la firma del demandante, no puede decirse que se está en presencia de una demanda oscura o irregular; ni puede hablarse de su aclaración. Prevenir en este caso daría lugar a una verdadera ampliación o, más aún, a una reformulación de la demanda inicial, por lo que se concluye que el Juez no está obligado a prevenir con el objeto de que se corrija, ni el actor tiene el derecho de hacerlo. Debe entonces distinguirse, por un lado, entre ausencia total y defecto (siempre parcial, pues aquí existe un principio de señalamiento) y, respecto de este último debe reflexionarse las posibles implicaciones que tiene el que la imperfección verse sobre aspectos sustanciales o formales. En el primer caso (ausencia), salvo que se trate de un requisito que, no obstante estar ausente, conforme a una máxima del derecho y el criterio judicial vigente no sea dable exigir [siendo el único caso, el relativo a la cita de los fundamentos de derecho y la clase de acción, requisito irrelevante conforme a la máxima que dice: da mihi factum, dabo tibi jus (dame los hechos y te daré el derecho)], no hay lugar a prevenir y la demanda debe desecharse automáticamente; inadmisión que, debe precisarse, no tiene su origen en el control liminar de fondo o sustancial de la demanda. No, el control liminar del que se habla (vacuidad), también es formal, pero su origen reside en la inviabilidad de la propuesta, a consecuencia de no poder el Juez dar curso a una demanda donde no se expresan aspectos necesarios como los apuntados. En el segundo caso (defecto), atento a la naturaleza del requisito exigido (formal o de fondo), se presentarían los dos siguientes escenarios: 1) Si el requisito insatisfecho es sustancial, no cabe prevenir; y, 2) Si es meramente formal,

hay lugar a la aclaración. Entonces, el Juez sólo está autorizado a prevenir al actor para que aclare, corrija o complete su escrito inicial de demanda, cuando advierta deficiencias en aspectos referidos únicamente a los requisitos de forma que debe contener el libelo actio; empero, no así para que satisfaga requisitos de fondo necesarios para la procedencia de la acción intentada, como aquellos relativos a las presupuestos procesales o elementos de su acción, y que obligadamente deben cubrirse en los términos exigidos por la ley, es decir, una narración ordenada, clara y precisa de los hechos sustento de su acción. En efecto, aunque es posible que el juzgador prevenga al actor para que aclare hechos de su demanda, ello sólo puede atender a cuestiones meramente formales, entendiéndose como tales la incongruencia en su planteamiento o en su narrativa, verbigracia, cuando hay una evidente discrepancia en nombres o cantidades dentro del propio libelo, porque en una parte se asienten de una forma, pero en otra de manera distinta, o cualquier otra irregularidad (que no incida en la demostración de los elementos o presupuestos de la acción planteada) imprecisiones que sí es factible advertir y ordenar se subsanen desde la radicación de la demanda.”.

Así como la jurisprudencia 2a./J. 98/2014 (10a.)2, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que refiere:

“DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL. Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia - acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que

los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio."

Sentado lo anterior, la vía Especial de Arrendamiento en la que se promovió el caso concreto, es correcta en términos de lo que establece el artículo 636 del Código Procesal Civil del Estado, como acertadamente lo asentó la Juzgadora Primaria en la sentencia combatida es la idónea para conocer sobre asuntos cuya acción es la rescisión del contrato de arrendamiento materia de este Juicio.

Ahora bien, respecto al disenso del Abogado Patrono de la parte demandada, respecto a que en el contrato base de la acción del caso concreto, no se estipuló el lugar de pago de la renta convenida, por lo que, considera que al no haberse señalado domicilio de pago del contrato de referencia, la interpelación judicial es un elemento de la acción, la cual debe estar narrada en los hechos de la demanda y la prueba respectiva en el escrito inicial de demanda, sin que sea válido introducirla al dar contestación a la reconvención del caso concreto.

Dicho disenso es **infundado**, en razón que la acción deducida en el presente por ***** , tenemos

que el Código Civil del Estado de Morelos, define como Contrato de arrendamiento, en su artículo 1875 establece en la parte que aquí nos interesa:

"(...) 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(...)"

Por su parte los artículos 1887 y 1901 del Código Civil del Estado, expresan:

"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.*

ARTICULO 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."*

Bajo esa tesitura, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado, que en la celebración del Contrato de Arrendamiento del **uno de enero de dos mil dieciocho**, los contratantes ******* (en su carácter de arrendador)** y por otra parte, la persona moral denominada *******.**, **representada legalmente por *****y**, como fiador solidario *********, celebraron dicho acto jurídico respecto del bien inmueble ubicado en *******.**

Luego, del referido contrato basal, se destacan las cláusulas **PRIMERA inciso A), TERCERA y DÉCIMA PRIMERA**, de las que se advierte que el arrendatario es la persona moral denominada *******por conducto de su representante legal ******* lo anterior se colige de la Escritura Pública ********* pasada ante la Fe del Notario Público *********, con data del treinta y uno de octubre de dos mil dos (visible a fojas 52 a la 55); en el Contrato basal se obligó a lo siguiente:

*“(..) **PRIMERA inciso A): “El arrendador” otorga en arrendamiento al “ARRENDATARIO”, el inmueble ubicado en la *****.** (Art.1887 del CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS).*

A. “EL ARRENDADOR”, se obliga a: a) Rentar a “EL ARRENDATARIO” el inmueble ubicado en **con todas sus instalaciones y en estado de servicio para el uso convenido (...)***

TERCERA.** El Arrendatario se obliga a pagar a la arrendadora la cantidad de ** a la firma del presente contrato, sin excepción alguna, pago que será realizado mediante*

*transferencia bancaria a nombre de *****,
con número de cuenta.*

SANCIÓN: *De no efectuar el pago en los primeros 3 (tres) días del mes se pagará el 5% de interés mensual, sin excepción.*

Queda expresamente entendido y aceptado por el arrendatario que la renta a que esta cláusula se refiere, deberá ser pagada por mensualidades adelantadas, exigibles dentro de los días 10 primeros días(SIC) de cada mes.

DÉCIMA PRIMERA. "EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente a: **1. Pagar mensualidades adelantadas, precisamente a su vencimiento, y en el domicilio de pago señalado en este contrato tanto el importe de la renta estipulado en la cláusula TERCERA.**

2. *Responder de los daños o perjuicios que se causen (SIC) a la bien inmueble materia de la obligación, que ocurran por culpa o negligencia del personal o como consecuencia de la culpa o negligencia de sus familiares y/o empleados y dependientes.*

3. *Utilizar el bien inmueble materia de la obligación exclusivamente para el uso y destino convenido en este contrato.*

4. *Responder por los daños que causen al bien inmueble arrendado con motivo de incendio que se origine en el propio inmueble arrendado o por el incendio que se haya comunicado de otro bien inmueble, en aquellos casos en los cuales no tome las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague al bien inmueble materia de este contrato.*

5. *Hacer y cubrir el costo de las reparaciones necesarias de conservación y mantenimiento que requiera el bien inmueble arrendado, así como del equipo y servicios que incorpore el arrendatario en el bien inmueble, a efecto de que la operación de estos no perjudique el uso, ni el valor del propio bien inmueble arrendado ni a los bienes inmuebles colindantes.*

6. *Devolver el bien inmueble arrendado, en el mismo estado de uso y condiciones de funcionamiento, así como con las mejoras que se hubieren realizado después de que fue recibido; en la inteligencia de que el*

arrendatario será responsable de los daños y/o perjuicios que se causen al bien inmueble objeto de arrendamiento.(...)"

De acuerdo con lo anterior, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado, que en la celebración del Contrato de Arrendamiento del **uno de enero de dos mil dieciocho**, los contratantes ***** **(en su carácter de arrendador)** y por otra parte, la persona moral denominada *****., **representada legalmente por ***** (Directora General y Apoderada de la referida persona moral¹⁴)**, y, como fiador solidario ***** , respecto del bien inmueble ubicado en ***** .

Luego, del referido Contrato basal, se destacan las cláusulas **PRIMERA inciso A), TERCERA y DÉCIMA PRIMERA**, de las que se colige que el arrendatario es la persona moral denominada ***** **por conducto de su representante legal ******* lo anterior se aprecia del contenido de la Escritura Pública ***** , pasada ante la Fe del Notario Público ***** , con data del treinta y uno de octubre de dos mil dos, que contiene Poder General para pleitos y cobranzas limitado, otorgado por la **señora ***** en su carácter de Directora y Apoderada de ******* , a favor de los señores ***** , (visible a fojas 52 a la 55 del expediente principal); en el Contrato basal la demandada de referencia, se obligó en términos de lo

¹⁴ Escritura 4267, Libro 37, Página 268, expedida por la Notaría Pública Número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene Poder General para pleitos y cobranzas limitado, otorgado por la señora ROCIO ERENDIRA PEÑA EYSSAUTIER en su carácter de Directora y Apoderada de "GARABATITOS", SOCIEDAD CIVIL, a favor de los señores EDUARDO JAVIER RODRIGUEZ SAYAGO y CYNTHIA NAYELI CABRAL GUERRERO.

que establecen las Cláusulas **PRIMERA inciso A); TERCERA Y DÉCIMA PRIMERA**, las cuales en virtud que ya fueron transcritas en líneas anteriores, en obvio de repeticiones innecesarias se invoca su contenido como si a la letra se insertase, por economía procesal.

En efecto, de todo lo antes mencionado válidamente se colige que es incorrecto el argumento de disenso del abogado patrono de la parte demandada; pues contrario a lo que alega, en el contrato basal las partes contratantes sí establecieron un lugar de pago, que es precisamente el bien inmueble materia del Contrato de Arrendamiento ubicado en *****, ello tomando en consideración el contenido de la Cláusula Décimo Primera de la que se advierte que la parte demandada arrendataria se obligó expresamente a pagar las mensualidades adelantadas en el domicilio de pago indicado en líneas anteriores, de lo que se colige que no le asiste la razón al abogado patrono de la demandada en su motivo de disconformidad.

Por otra parte, también es **infundada** la aseveración del abogado patrono de la parte demandada recurrente, tocante a que la parte actora en el caso particular, no acreditó que haya requerido a la parte demandada en su domicilio, y que por esa razón la parte actora debe demostrar la existencia de la obligación y la exigibilidad de la misma, ya que en la sentencia combatida la Juzgadora Primaria no atendió los argumentos antes mencionados.

Sobre el particular, cabe señalar que no le asiste la razón y el derecho a la demandada recurrente, toda vez que en este caso no debe soslayarse que ***la acción intentada en el presente juicio es la terminación del contrato de arrendamiento por su incumplimiento de la demandada***, a causa de la ***falta de pago de rentas, entre otras pretensiones***, lo que hace que sea carente de sustento legal la afirmación del disidente, en virtud de que ambas acciones tanto la conclusión de contrato y la rescisión del mismo son diferentes, según lo dispuesto por el artículo 1948¹⁵ del Código Civil del Estado.

De lo que se sigue, que si éste hecho ya aconteció, entonces resulta válido concluir que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que estén vencidas las rentas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia que en esta clase de acción, el requerimiento si puede hacerse valer válidamente por medio de emplazamiento a juicio, tomando en cuenta que el emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial, correspondiendo en ese orden al demandado demostrar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas a que se obligó mediante la relación contractual con el actor.

¹⁵ ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION 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.

En esa guisa, también es **infundado**, el argumento del disconforme respecto a que la *A quo* realizó un estudio erróneo de la legitimación ad causam del caso concreto, ya que en el contrato basal no se celebró con la demandada *****., sino con la señora *****y por esa razón la demandada moral no cuenta con legitimación pasiva ad causam en el Juicio que nos ocupa.

Dicho diserto es **incorrecto**, pues como ya se precisó en líneas anteriores, en el Contrato de Arrendamiento celebrado el **uno de enero de dos mil dieciocho**, se advierte que la persona moral denominada *******fue representada por conducto de su representante legal *******lo anterior se concatena con el contenido de la Escritura Pública ***** , pasada ante la Fe del Notario Público ***** , con data del treinta y uno de octubre de dos mil dos, que contiene Poder General para pleitos y cobranzas limitado, otorgado por la **señora *****en su carácter de Directora y Apoderada de *******. A favor de *****.

A más de lo anterior, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado que el Contrato basal al que nos venimos refiriendo en líneas anteriores, fue ratificado en todas y cada una de sus partes por las partes celebrantes ante la Fe pública del Licenciado ***** , en su carácter de Notario Público Número ***** , el **veintidós de febrero de dos mil dieciocho**, documental

pública que se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo que disponen los preceptos 437 fracción II y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, al ser un documento expedido por un funcionario público dentro de los límites de su competencia, con las formalidades prescritas en el Código mencionado con prelación, documental que se tiene por legítima al no haber sido objetada por la persona moral demandada, conforme lo prevé el artículo 449 del Código Procesal Civil de la propia Entidad, es decir, dentro del plazo que la Ley concede, para objetar dicha documental pública, por ende adquiere valor probatorio pleno y constituye también un acto consentido tácitamente por la parte demandada.

Criterio que es sustentado en la Tesis¹⁶, con el contenido siguiente:

“DOCUMENTO PÚBLICO. DEBE CONTENER NOMBRE, FIRMA Y CARGO DEL FUNCIONARIO QUE LO EXPIDE.
Quando un funcionario suscribe un documento en el ámbito de sus atribuciones, es decir, con base en disposiciones legales, es indispensable que, además de su nombre y firma, exprese el cargo que tiene conferido, pues únicamente así se estará en posibilidad de constatar si se trató del funcionario autorizado por las normas que rijan la expedición del documento y atribuirle las consecuencias que le deban ser propias. En este sentido, la sola anotación del nombre y firma, aun cuando se vincule con cierta oficina pública, no permitirá a las partes o al juzgador enterarse de la calidad con que fue emitido, puesto que el cargo del funcionario no se trata de un dato que el público en general deba conocer. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO

¹⁶ **Registro digital:** 2010446. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Décima Época.**
Materia(s): Laboral, Común. **Tesis:** XVI.1o.T.1 K (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo IV, página 3519. **Tipo:** Aislada

EN MATERIA DE TRABAJO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 345/2015. Fernando Flores Arenas. 29 de julio de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco González Chávez. Secretario: Joaquín Fernando Hernández Martínez. Nota: Por instrucciones del Tribunal Colegiado de Circuito, la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 13 de noviembre de 2015 a las 10:06 horas, así como en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 24, Tomo IV, noviembre de 2015, página 3519, se publica nuevamente con la cita correcta del número de identificación. Esta tesis se republicó el viernes 3 de junio de 2016 a las 10:03 horas en el Semanario Judicial de la Federación. Época: Décima Época Registro: 2011810 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Laboral Tesis: XVI.1º.T.2 K (10ª.) Página: 2904".

Sirve de apoyo a lo antes mencionado, la Jurisprudencia¹⁷ con el rubro y texto siguiente:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón. Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel

¹⁷ Novena Época, Registro: 176608, Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO .Tipo Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: XXII, Diciembre de 2005. Materia(s): Común, Tesis: VI.3o.C. J/60. Pág. 2365, [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXII, Diciembre de 2005; Pág. 2365.

Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba. Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona. Amparo directo 366/2005. Virginia Quixhuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado. Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.”

En efecto, de todo lo antes argumentado podemos advertir que el disenso del Abogado Patrono de la demandada inconforme quedó desvirtuado, inclusive debe considerarse que el Contrato de Arrendamiento crea un derecho de carácter personal, en el sentido de que el **arrendatario** en éste caso *****., se le ha concedido el uso y goce temporal de un bien, que es el bien inmueble arrendado y descrito en el contrato base de la acción, el cual en obvio de repeticiones innecesarias se invoca su contenido como si a la letra se insertase.

Aparte, respecto al diverso disenso del inconforme en representación de la parte demandada, resulta **INFUNDADO**, no le asiste la razón y el derecho en alegar que la persona moral denominada *****., no tiene legitimación pasiva y ad causam en el presente caso. Qué, ello se advierte de la aceptación y ratificación del contrato de referencia ante el Notario ***** , se advierte que la señora ***** compareció en su calidad de arrendataria.

Sobre el particular, la personalidad es un presupuesto procesal del Juicio, de lo que resulta procedente hacer un análisis de la misma, ya que constituye un elemento procesal de orden público cuyo estudio puede emprenderse aún de oficio por el Juzgador en cualquier estado del juicio según la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en la página 625, del apéndice 1917-2000 al Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

"PERSONALIDAD, EXAMEN DE LA. *La personalidad de los litigantes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, toda vez que no sería jurídico resolver una controversia en la que las partes o alguna de ellas, no estuviera legalmente representada; de ahí que la falta de impugnación oportuna de la personalidad de un litigante de ninguna manera puede motivar una representación que no existe; de lo que se sigue que la personalidad de las partes debe ser analizada, aun de oficio, por el juzgador en cualquier estado del juicio, y sólo debe omitir la reiteración del examen de la personalidad, en caso de haber sido resuelto antes de manera expresa, a través de los medios de impugnación legalmente procedentes, o cuando en primera instancia el demandado no haya comparecido y en los agravios de la alzada combata la personalidad."*

Al caso aplica la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, visible en la página 1000 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Julio de 2001, que enseguida se transcribe:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados”.*

De acuerdo con la jurisprudencia, por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de **ad procesum** y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el Juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación **ad causam** que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación **ad procesum** es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la **ad causam**, lo es para que se pronuncie sentencia favorable. Cobra aplicación la Jurisprudencia 2a./J. 75/97 visible en la página 351 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable”.*

Ahora bien, para acreditar su interés jurídico y legitimación activa, *****, anexó a su escrito de demanda el Contrato de Arrendamiento celebrado el **uno de enero de dos mil dieciocho**, celebrado por el aludido en su calidad de **ARRENDADOR** y la demandada **la persona moral denominada *****representada por ******* en su carácter de **ARRENDATARIA** y *****, como **FIADOR**, respecto del bien inmueble ubicado en ***** el cual fue ratificado ante el Notario Público Número *****, el **veintidós de febrero de dos mil dieciocho**, documental pública que se valora al tenor de lo estatuido por los numerales 436, 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado, por tener el carácter de documento público, al ser formada por un funcionario público revestido de fe pública, la que detenta eficacia

probatoria plena tasada por el numeral 437 fracción II del mismo Ordenamiento legal.

En mérito de lo anterior, la parte actora de referencia, acreditó legalmente la calidad que detenta para actuar en este proceso, en términos de lo establecido por los artículos 217, 218, 636, 637, 638 y 642 del Código Procesal Civil del Estado, con la documental pública antes descrita, es suficiente para tener por acreditada la legitimación activa de la parte actora, para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, generando en consecuencia el interés jurídico y legitimación pasiva de la persona moral demandada *****., **por conducto de quien legalmente le represente**, para oponer defensas y excepciones.

Bajo esa línea de pensamiento, en este Juicio la parte demandada *****acudió al órgano jurisdiccional primigenio por conducto del licenciado ***** , en su carácter de Representante Legal de la referida persona moral, personalidad que acreditó en términos de la **Escritura Pública número ***** , de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dos, pasada ante la Fe del Notario Público ******* (visible a fojas 52 a la 55 del expediente principal), documental que de igual forma, se valora al tenor de lo estatuido por el numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado, por tener el carácter de documento público, al ser formada por un funcionario público revestido de fe pública, por ende, detenta eficacia probatoria plena, conforme a lo

establecido por el numeral 437 fracción II del ordenamiento legal en cita.

En efecto, con base en todo lo antes mencionado queda claro que la parte demandada sí tiene acreditada su legitimación pasiva y ad causam, de lo que se sigue la legitimación de las partes para contender en juicio no implica la procedencia de la acción y excepciones que hicieron valer.

Por otra parte, también son **infundados** los motivos de disenso referentes a que la resolutoria primaria no analizó correctamente la acción ejercitada por la parte actora *****, ya que declaró procedente la acción de rescisión del contrato base de la acción, del uno de enero de dos mil dieciocho, debido a que incumplió con su obligación del pago de rentas y pago de suministro de agua y luz eléctrica en los términos pactados en el Contrato basal.

Y, qué a juicio de la demandada inconforme, resulta errado el resolutivo cuarto de la sentencia combatida, debido a que la acción de rescisión se ejercitó por el supuesto incumplimiento del pago de rentas y conforme a ello se fijó la litis del caso concreto. De ahí, que el alzadista de referencia considera que la litis del particular no se fijó sobre el incumplimiento de pago de los suministros de agua y luz, ya que este alega son reclamos accesorios realizados por la parte actora, y que no se ejercita la acción rescisoria sobre la falta de pago de tales servicios.

En el caso que nos ocupa, este Cuerpo Colegiado advierte de la instrumental de actuaciones, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que dispone el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado, válidamente se colige que la parte demandada opuso **defensas y excepciones**, a saber:

1.- La **excepción de falta de acción y de derecho**, la cual ya quedó analizada en líneas anteriores.

2.- La **excepción de falta de oscuridad de la demanda**, resulta infundada, en razón que no está prevista como excepción dilatoria o perentoria en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, pues a través de ella no se pretende atacar el fondo de la acción ejercitada.

Se afirma lo anterior, por virtud que del escrito de contestación de demanda de la parte demandada, se advierte que ésta apreció con suficiente claridad la acción materia del Juicio que nos ocupa, ya que indicó en que consistió, negando le asistiera el derecho a la parte actora para reclamarle las pretensiones que le demandó; además tuvo la oportunidad de preparar su contestación y defensas, así como de ofrecer el caudal probatorio de su parte, que versarían sobre los hechos controvertidos e inclusive reconvenir, por lo que resulta claro que entendieron el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra.

Ello es así, en razón que del escrito de demanda se advierte que se establecieron la calidad de las partes, el Juicio y Vía de que se trata, las pretensiones, los hechos y los fundamentos de derecho en que sustentó su petición la parte actora; por los cuales la parte demandada realizó su contestación y se refirió a todos y cada uno de los puntos señalados, por lo tanto, no existe la oscuridad alegada por la parte demandada, ya que fundamentalmente se respetaron los derechos humanos de la demandada relativos a la seguridad jurídica, legalidad y de audiencia; mismos que, son derechos primarios de las personas y conciernen indistintamente a todos los seres humanos; lo que conlleva a sostener que existió un debido proceso para ésta en el Juicio Principal; ya que se le emplazó y se le permitió conocer el contenido de los autos a efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera; así también, para que ofreciera las pruebas que considerara pertinentes y alegara lo que a su derecho correspondiera; para lo cual, se siguieron las reglas previamente fijadas por el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, fundando y motivando cada uno de los actos dictados en Primera Instancia; ello, en términos de lo que previene la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como también se observaron las garantías judiciales previstas en el artículo 8, numeral 1 y 24 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos.

En concomitancia con lo anterior, cabe señalar que el argumento de la demandada relativo al pago o cumplimiento es una carga que corresponde a ésta acreditarlo, lo que no ocurrió así en el Juicio materia de litigio. Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis que es del tenor siguiente:

“(…) OSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. NO ESTÁ PREVISTA COMO EXCEPCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).- La oscuridad o defecto en la forma de proponer la demanda no está prevista como excepción dilatoria o perentoria en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, pues a través de ella no se pretende atacar el fondo de la acción ejercitada, sino simplemente poner de manifiesto la falta de claridad de la demanda presentada ante el órgano jurisdiccional, de ahí que, en estricto rigor, no tiene la misma finalidad que la oposición de excepciones, que es expresar argumentos de defensa contra la acción. Además, el artículo 34 de la legislación procesal referida, que alude a las excepciones dilatorias que pueden oponerse en el juicio, no la enuncia expresamente como tal, y no puede estimarse que se encuentra implícita en la última fracción del precepto citado cuando éste dice que pueden oponerse dentro de esta clase de excepciones las que sin atacar el fondo de la acción deducida tiendan a impedir legalmente el procedimiento, ya que el diverso artículo 225 del citado ordenamiento encomendó al juzgador la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, imponiéndole la carga de advertir al promovente sobre la deficiencia que en concreto impida el estudio de su escrito inicial, ya que esta última disposición legal dispone que si el Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá al actor para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, de donde se sigue que el argumento de defensa de que se trata constituye un obstáculo jurídico para la tramitación de la demanda, eliminando así la posibilidad de que pueda plantearse como

excepción al contestarla.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO TERCER CIRCUITO.- Amparo directo 373/2004. José Antonio Díaz Flores. 24 de junio de 2004. Mayoría de votos. Disidente: Herminio Huerta Díaz. Ponente: Lucila Castelán Rueda. Secretaria: Ydolina Chávez Orona.- Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 104/2004-PS resuelta por la Primera Sala, de la que derivó la tesis 1a./J. 133/2004, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, enero de 2005, página 257, con el rubro: "OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES." No. Registro: 180,561.- Tesis aislada.- Materia(s): Civil.- Novena Época.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- XX, Septiembre de 2004.- Tesis: XXIII.3o.6 C.- Página: 1826 (...)."

3.- Respecto a la defensa de nulidad de la cláusula penal, ésta se analizará en líneas posteriores, al dar contestación a uno de los motivos de disenso de la parte actora.

4. Por otra parte, respecto a la **defensa y excepción de espera por la Vigencia del Contrato**, es correcta la decisión que sobre el particular realizó la A quo; por lo tanto, el tópico que nos ocupa, resulta **INFUNDADO**.

5. En otro aspecto, respecto a la **defensa y excepción de pago de pensiones rentísticas al corriente y la defensa y excepción de modificación de los acuerdos** de conformidad con el escrito de

reconvención, resultan **infundadas**, en razón que es correcta la decisión de la *A quo* sobre el particular, ya que la parte demandada si bien ofreció las pruebas documentales privadas relativas a "transferencias" (visibles a fojas 56 a la 66 del expediente principal), éstas no adquieren eficacia probatoria alguna, debido a que los datos consignados en éstas, no versan sobre las partes contendientes del caso que nos ocupa, con independencia de que la parte demandada alegará que las "transferencias" fueron realizadas al titular del bien inmueble inmerso al caso concreto, pues no existe medios de convicción que las relacione con la litis del caso concreto.

Se afirma lo anterior, por virtud que de las referidas documentales privadas, se advierte que las "transferencias" corresponden a favor de las personas morales denominadas *****.

Bajo ese orden ideas, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado que la parte demandada ofreció el testimonio a cargo de las personas morales antes mencionadas, por conducto de quienes les representen legalmente; sin embargo, durante el desahogó de la Audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**, el Apoderado legal de la parte demandada **se desistió de la prueba testimonial a cargo de las referidas personas morales**, de lo antes señalado, válidamente se colige que las documentales privadas a las que nos hemos referido en líneas anteriores

("transferencias") no están concatenadas con diverso medio de prueba que las relacione con la litis del Juicio que nos ocupa, y, por esa razón la *A quo* no les otorgó eficacia probatoria alguna, consideración que es correcta para este *Ad Quem*.

En esa guisa, también se advierte que, en el caso concreto, la parte demandada **reconvino**, solicitando como pretensiones de su parte las siguientes:

"(...) a) La modificación de la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciocho, en los términos de la presente contrademanda.

b) La modificación de la cláusula décima cuarta respecto de la cantidad de **por ser excesiva y afectada de nulidad de pleno derecho.***

c) La incorporación de existencia de los pagarés otorgados en garantía dentro del Contrato y la cancelación y entrega de los mismos(...)"

Ahora bien, de las constancias de autos, le asiste la razón a la Juzgadora Primaria lo asentado en su resolución combatida, respecto a que en el particular la parte demandada en lo principal y actora reconvencional omitió especificar en su demanda reconvencional las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la modificación de las cláusulas derivadas del Contrato de Arrendamiento celebrado por las partes contratantes el **uno de enero de dos mil dieciocho**, ya que en términos de lo que establece el ordinal 386 del Código Procesal Civil del Estado, la carga de la prueba estaba a

cargo de la actora reconvencionista, debido a que no preciso con exactitud los hechos asentados en su demanda reconvencional, ya que ésta refirió que la modificación del Contrato base de la acción, se modificó el “tres de enero de dos mil dieciocho”; lo cierto es, que en el particular no señaló el lugar, la hora y quienes estaban presentes, así como las circunstancias que demostraran el aludido “acuerdo de voluntades” que refiere la demanda modificó el Contrato de Arrendamiento del Juicio Principal.

Aunado a lo anterior, cabe señalar que del caudal probatorio ofrecido por la demandada en lo principal y actora reconvencional, como apropiadamente lo afirma la Juzgadora Primaria en su resolución no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda reconvencional, al tratarse el presente asunto de una cuestión de estricto derecho, en ese sentido del resultado del desahogo de la **Prueba Confesional** y de la **Declaración de parte** a cargo del demandado reconvencional *********, resultan adversas a los intereses de la actora reconvencional, en razón que ninguna de las posiciones e interrogantes practicadas al referido demandado reconvencional, en absoluto reconoció la modificación de los acuerdos asentados en el Contrato de Arrendamiento celebrado el **uno de enero de dos mil dieciocho** y ratificado el **veintidós de febrero de dos mil dieciocho**, ante el Notario Público Número *********, por lo tanto, es correcta la decisión de la juzgadora primaria en resolver como improcedente la demanda reconvencional promovida por la demandada

en lo principal y actora reconvencionista, conllevando ello a que se absolviera a la parte demandada reconvenicional de todas las pretensiones de la demanda reconvencionista.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis¹⁸ con el rubro y texto siguiente:

“DEMANDA CIVIL. LA OMISIÓN DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO ES FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ÉSTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS. *Corresponde al enjuiciante la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que sustente la acción; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de como sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la litis. Consecuentemente, de no cumplirse con ello, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo.* **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.** *Amparo directo 514/2002. María Melchora Valentina Buendía o Melchora Valentino Buendía. 24 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: Everardo Orbe de la O. Nota: La tesis II.2o.C.316 C, que*

¹⁸ Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 172229. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: II.2o.C.316 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Junio de 2007, página 1051.

aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1711, fue corregida en cuanto a su precedente como aquí se establece, en cumplimiento a la resolución dictada el 15 de noviembre de 2006 por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 98/2006-PS que fue declarada inexistente, la cual aparece publicada en en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, junio de 2007, página 359. Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 428/2009, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 23 de noviembre de 2009.”

En las relatadas condiciones, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado, que de autos se advierte que el documento base de la acción no fue objetado, ni impugnado por la parte demandada, por lo tanto, a dicha documental pública se le concede plena eficacia probatoria, en términos de lo que disponen los preceptos 437 fracción II y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, al ser un documento expedido por un funcionario público dentro de los límites de su competencia, con las formalidades prescritas en el Código mencionado con prelación, se tiene por legítima al no haber sido objetada, conforme lo prevé el artículo 349 del Código Procesal Civil de la propia Entidad, es decir, dentro del plazo que la Ley concede, para objetar dicha documental pública, por ende adquiere valor probatorio pleno.

En consecuencia, ante la vigencia del contrato fundatorio de la acción, la persona moral

demandada, para no incurrir en mora, debió continuar efectuando el pago de las pensiones rentísticas en la forma pactada dentro del mismo, es decir, debió cubrir las rentas de forma adelantada, dentro de los **tres días de cada mes**, tal y como se encuentra estipulado en la Cláusula **Tercera** del acuerdo de voluntades multimencionado, o bien, debió observar lo que dispone el artículo 1504¹⁹ del Código Civil del Estado de Morelos, para así liberarse de la obligación, pues de lo contrario, se constituiría en mora.

Lo expuesto, se concatena con el resultado de la Audiencia de desahogo de Pruebas y Alegatos verificada el **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**, y, en lo que aquí nos interesa, respecto a la Prueba **Confesional a cargo de la parte demandada por conducto de quien legalmente representa**, se advierte que la Apoderada Legal de la parte demandada reconoció en las posiciones marcadas con los números **tres, cinco, seis, ocho, nueve, diez, once, diecisiete, dieciocho**, contestó:

*"3. Si es cierto como lo es, que en el Contrato de arrendamiento referido en la posición 1 se acordó el pago de *****) por concepto de pena convencional. **Respuesta: Si.***

*5. Si es cierto como lo es que el servicio de agua potable del inmueble materia de este juicio tiene número de servicio ***** . **Respuesta: Si.***

*6. Si es cierto como lo es que el servicio de agua potable del inmueble materia de este juicio se proporciona en ***** . **Respuesta: Si.***

8. Si es cierto como lo es que en el contrato de arrendamiento referido en la posición 1 se acordó

¹⁹ ARTICULO 1504.- EFECTOS DEL OFRECIMIENTO DE PAGO SEGUIDO DE LA CONSIGNACION. EI ofrecimiento de pago seguido de la consignación del valor debido produce los efectos del pago, si aquél reúne todos los requisitos que para éste exige la Ley, extinguiéndose la deuda.

que la arrendataria *****pagaría del servicio de energía eléctrica. **Respuesta:** No. Se acordó en el contrato de referencia que la señora *****el servicio.

9. Si es cierto como lo es que el servicio de energía eléctrica del inmueble materia de este juicio tiene número de servicio *****.
Respuesta: Si, de acuerdo al informe es el número.

10. Si es cierto como lo es que el servicio de energía eléctrica del inmueble materia de este juicio tiene número de medidor *****.
Respuesta: Si.

11. Si es cierto como lo es que el servicio de energía eléctrica del inmueble materia de este juicio se proporciona en *****.
Respuesta: Si.

17. Si es cierto como lo es que en el contrato de arrendamiento referido en la posición 1 se acordó en la cláusula tercera que el importe de la renta mensual sería por *****
Respuesta: Si. Se pactó esa cláusula entre el articulante y la señora *****

18. Si es cierto como lo es que en el contrato de arrendamiento referido en la posición 1 se acordó en la cláusula tercera que la renta sería pagadera dentro de los TRES primeros días de cada mes.
Respuesta: Si, así lo pacto la señora rocío y el articulante (...)"

Del referido medio de prueba, se colige que si bien la absolvente reconoció que en el Contrato base de la acción se acordó el pago de la cantidad de *****por concepto de pena convencional, así como también que el servicio de agua potable del bien inmueble materia de litigio, cuenta con número de **servicio** ***** y que se proporciona en ***** , que también en el indicado domicilio cuenta con servicio de energía eléctrica número ***** , con número de medidor ***** , así como también que las partes contratantes del Contrato base de la acción, acordaron en la cláusula tercera que la cantidad de la renta sería

por *****, pagaderos dentro de los tres primeros días de cada mes, que la señora *****pagaría los servicios de agua, luz y teléfono.

Medio de convicción al que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 426, 427 y 490 del Código Procesal Civil del Estado, el anterior medio de prueba, se corrobora al ser concatenado y valorado con el diverso material probatorio ofrecido por la parte actora que acredita su acción de rescisión del contrato basal, en virtud que la parte demandada reconoce las partes contratantes del referido contrato.

Ahora es pertinente señalar, que del caudal probatorio ofrecido por la parte demandada en lo principal, relativo a acreditar la excepción de pago, se advierte que no la acreditó y tampoco demostró de manera indubitable que se encuentre al corriente de las rentas pactadas por la persona moral denominada *****, representada por conducto de la señora ***** como se advierte del Contrato de Arrendamiento exhibido por la parte actora (visible a fojas 10 a la 20 del caso concreto).

Por otra parte, no pasa inadvertido para quienes resuelven del desahogo de la Prueba de Declaración de parte a cargo de la Apoderada Legal de la parte demandada, de su análisis se desprende que las respuestas dadas al interrogatorio que se la practicó,

afirmó que desconoce ser arrendataria. Y, que la arrendataria es *****consecuencia de ello, es correcta la decisión de la Juzgadora Primaria en negarle eficacia probatoria a dicha probanza.

En las relatadas circunstancias, respecto a los informes de autoridad a cargo del *****, contenido en el oficio *****, se advierte que respecto a la cuenta *****, **presentó un adeudo del periodo del mes de enero de dos mil dieciocho al veintiuno de junio de dos mil veintiuno**, por la cantidad de *****), y, respecto del informe rendido por el Representante legal de ***** suministrador de servicios básicos, informó como pago pendiente el mes de agosto de dos mil veinte, por la cantidad de *****medios de convicción que correctamente valoró la *A quo* en términos de lo que disponen los artículos 397, 428 y 490 del Código Procesal Civil del Estado, con los cuales se acredita el **incumplimiento de la Cláusula Décima Segunda** del Contrato base de la acción del caso concreto, específicamente en la obligación de la demandada arrendataria de pagar los conceptos de los servicios de agua y luz eléctrica, de lo que se sigue que la parte actora acreditó la procedencia de su acción en el Juicio que nos ocupa.

Máxime que la parte demandada en el particular no acreditó con medios de convicción indubitables que se encontrará al corriente en el pago de las rentas pactadas en el acuerdo de voluntades tantas veces mencionado, lo que sin lugar a dudas sin el

ánimo de prejuzgar ha ocasionado un notorio detrimento en el patrimonio de la parte actora, de lo que se colige que asiste la razón y el derecho a la actora para exigir el cumplimiento de la obligación reclamada a la parte demandada, ante su **incumplimiento como deudora**, se tiene por justificado, ya que basta que la parte actora afirme que se le adeudan las rentas correspondientes al periodo comprendido entre enero del año 2018 (dos mil dieciocho) y diciembre del año 2019 (dos mil diecinueve), para que se acredite la omisión en el pago de pensiones rentísticas.

En enero del dos mil dieciocho (primer mes de vigencia de la renta pactada por la cantidad de *****), Lo que se ilustra de la siguiente manera:

MES DE RENTA	MONTO A PAGAR	DÍA EN QUE PAGÓ	MONTO DE PAGO
ENERO 2018	*****	0	0
FEBRERO 2018	*****	0	0
MARZO 2018	*****	0	0
ABRIL 2018	*****	13-ABRIL-2018	*****
MAYO 2018	*****	17-MAYO-2018	*****
JUNIO 2018	*****	15-JUNIO-2018	*****
JULIO 2018	*****	16-JULIO-2018	*****
AGOSTO 2018	*****	13-AGOSTO-2018	*****
SEPTIEMBRE 2018	*****	13-SEPTIEMBRE-2018	*****
OCTUBRE 2018	*****	17-OCTUBRE-2018	*****
NOVIEMBRE 2018	*****	16-NOV-2018	*****
DICIEMBRE 2018	*****	17-DICIEMBRE-2018	*****
ENERO 2019	*****	16-ENERO-2019	*****
FEBRERO 2019	*****	19-FEBRERO-2019	*****
MARZO 2019	*****	19-MARZO-2019	*****
ABRIL 2019	*****	17-ABRIL-2019	*****
MAYO 2019	*****	17-MAYO-2019	*****
	*****	22-MAYO-2019	*****
JUNIO 2019	*****	17-JUNIO-2019	*****
JULIO 2019	*****	-----	*****
AGOSTO 2019	*****	19-AGOSTO-2019	*****
SEPTIEMBRE 2019	*****	23-SEPTIEMBRE-2019	*****
OCTUBRE 2019	*****	31-OCTUBRE-2019	*****
NOVIEMBRE 2019	*****	-----	\$0.00
DICIEMBRE 2019	*****	-----	\$0.00

Ahora bien, cabe señalar que en el mes de abril de dos mil dieciocho la persona moral demandada, realizó un pago por la cantidad de ***** por lo que, al siguiente mes de mayo de la citada anualidad, se le descuenta la cantidad abonada y se le suma la mensualidad corriente:

***** - ***** = *****

***** + ***** = *****.

En la inteligencia que para el mes de diciembre de dos mil diecinueve la suma de rentas vencidas y no pagadas es de *****).

Resultado de todo lo antes mencionado en el cuerpo de esta resolución, es inconcuso que los motivos de disenso de la parte demandada quedaron totalmente desvirtuados, y, por consecuencia debe **confirmarse** la sentencia combatida.

Aparte, ahora se analizarán los motivos de **de disenso de la parte actora**, consistentes en:

*“(…) 1.- Que le irroga agravio al alzado la resolución combatida, específicamente la declaración de procedencia de la nulidad de la cláusula penal convenida en la cláusula décima cuarta del Contrato de Arrendamiento celebrado con los demandados el uno de enero de dos mil dieciocho, ratificado ante el Notario Público el veintidós de febrero de dos mil dieciocho respecto del bien inmueble ubicado en *****.*

*1.1. Que también le irroga agravio al disconforme el argumento de la A quo respecto a la interpretación que realizó del artículo 1696 del Código Civil del Estado, respecto a la cláusula penal no puede exceder ni en valor, ni en cuantía a la obligación principal y que la renta pactada fue por la cantidad de ***** y la pena convencional es por la cantidad de *****al ser ésta última suma superior, y, que por esa razón a Juicio de la Resolutora primaria anuló la citada cláusula penal del caso concreto.*

2. Qué le sigue irrogando agravio al alzado, el hecho de que la Juzgadora primaria declaró la nulidad de la cláusula penal convenida específicamente en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción del caso concreto, realizando una incorrecta interpretación de lo que prescriben los artículos 1693 y 1696 del Código Civil del Estado, ello en razón que los contratantes pueden estipular una sanción para el caso de que alguno incumpla con las obligaciones a su cargo, o cuando no lo haga en los términos y condiciones pactados, que también se establece un límite a esa libertad contractual porque prohíbe que la cláusula penal exceda en valor y cuantía a la obligación principal, lo que implica la posibilidad de que puede pactarse una pena por cada incumplimiento.

*Y, que en el caso concreto, la parte demandada incumplió con los pagos de la renta desde febrero de 2018 hasta la fecha en que se emitió la sentencia del cinco de julio de dos mil veintiuno, habiendo transcurrido cuarenta y dos meses de incumplimiento, y que en cada ocasión de incumplimiento se pueden generar hasta ***** por los cuarenta y dos meses de incumplimiento en total de la penalidad se puede generar hasta *****cantidad que supera la establecida como pena convencional que es de *****ésta última es la que se reclama por el actor alzado.*

3. Qué le irroga agravio al alzado de la resolución combatida, el tópico de los intereses previsto en el Considerando X denominado Gastos y Costas, en razón que la A quo asentó que la parte actora probó parcialmente su acción y la demandada "acreditó su defensa de nulidad de la pena convencional", con fundamento en lo que

dispone el artículo 158 del Código Procesal Civil Estatal.

3.1. *Qué le continua generando agravio al alzado la inexacta aplicación que realizó la Juzgadora primaria del artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado, específicamente en el Considerando IV en el que absolvió al alzado de las pretensiones seguidas en la acción reconvenzional; además de que declaró nula la cláusula de pena convencional en la que sitúa al inconforme como vencido, ya que ninguna obligación recae sobre el disconforme.*

3.2. *Qué continúa ocasionándole agravio al alzado la resolución combatida, ya que la A quo, debió considerar las aristas del caso concreto, debido a que la parte demandada dio pauta a ser demandada del incumplimiento de casi todos los acuerdos tratados en el Contrato basal, el cual debe tener mayor peso que una declaratoria de nulidad de una de las cláusulas, específicamente la cláusula décima cuarta del Contrato base de la acción, ya que en el particular la parte demandada incumplió con pagar la renta, pagar el agua y pagar la electricidad del inmueble arrendado.*

Por lo tanto, del contrato basal las partes contratantes tuvieron pleno conocimiento de las cláusulas redactadas en el Contrato base de la acción, de lo que se sigue que en todo caso, se aplicó inexactamente lo que prescribe el numeral 158 del Código Civil del Estado, razón por la cual debe modificarse la sentencia combatida y declarar procedente el pago de gastos y costas a la parte demandada en ambas instancias."

Dichos motivos de disenso son parcialmente **FUNDADOS**, por las siguientes razones:

Respecto al tópico de la **Cláusula de pena convencional, contenida en la Cláusula Décimo Cuarta** del Contrato base de la acción del caso concreto;

En el particular, la parte demandada al dar contestación a la demanda del Juicio que nos ocupa, opuso la **defensa de nulidad de la cláusula penal**, al respecto cabe señalar que la pena convencional y/o cláusula penal, se pacta para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, también se considera como aquella disposición que las partes pueden añadir al contrato, en virtud de la cual establecen el pago de cierta prestación como condena para el caso de incumplimiento de la obligación principal o si ésta no se cumple de la manera convenida, como aconteció en el caso particular.

Sentado lo anterior, resulta pertinente mencionar que el Código Civil de la propia Entidad, en sus artículos 1693, 1694 y 1696, establece:

"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.

ARTÍCULO 1694.- EFECTOS DE LA NULIDAD DE LA CLAUSULA PENAL. La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél.

Sin embargo, cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, será válida la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

Lo mismo sucederá cuando se estipule con otro, a favor de un tercero, y la persona con

quien se estipule se sujete a una pena para el caso de no cumplir lo prometido.

ARTÍCULO 1696.- LIMITES DE LA CLAUSULA PENAL. *La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal."*

Bajo esas condiciones, debe precisarse que la obligación pactada por la demandada en el Contrato base de la acción del Juicio principal, yace en lo que aquí nos interesa de las **Cláusulas TERCERA, QUINTA, DÉCIMA PRIMERA punto 1, DÉCIMA CUARTA**, las cuales en obvio de repeticiones innecesarias se invoca su contenido como si a la letra se insertase.

En las relatadas condiciones, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado, que la cantidad adeudada por la parte demandada por concepto de rentas vencidas y no pagadas es de *****; sin embargo, la cláusula penal convenida por las partes, es por la cantidad de *****).

De lo antes señalado, válidamente se deduce que el razonamiento asentado por la *A Quo* en la sentencia combatida, es correcto, en razón de que realizó una correcta interpretación de lo que prescriben los artículos 1693, 1694, 1695 y 1696 en relación directa con los numerales 1700, 1701, 1702 y 1703 del Código Civil de esta Entidad Federativa, que establecen:

"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.

ARTÍCULO 1694.- EFECTOS DE LA NULIDAD DE LA CLAUSULA PENAL. *La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél.*

Sin embargo, cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, será válida la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

Lo mismo sucederá cuando se estipule con otro, a favor de un tercero, y la persona con quien se estipule se sujete a una pena para el caso de no cumplir lo prometido.

ARTÍCULO 1695.- EFECTOS DE LA SOLICITUD DE LA PENA. *Al pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno.*

ARTÍCULO 1696.- LIMITES DE LA CLAUSULA PENAL. *La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal."*

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

ARTÍCULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES. *Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.*

ARTÍCULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDÓNEO DE LAS CLAUSULAS. *Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el*

más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

ARTÍCULO 1703.- INTERPRETACIÓN CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. *Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas."*

Bajo ese orden de ideas, debe atenderse a la teoría de los contratos, en la celebración de éstos cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes, no solo 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.

No obstante, el principio de autonomía de la voluntad privada que rige a aquellos actos jurídicos, no es irrestricto, pues al efecto establece figuras jurídicas que acotan tal voluntad, entre las que se pueden encontrar la nulidad de los actos jurídicos y, en particular, ***la prohibición de que la pena convencional rebase el monto de la suerte principal.***

En efecto, del contenido del artículo 1696 del Código Civil del Estado de Morelos, 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.

Dicha expresión normativa tiene en su locus la intención de que la llamada pena convencional o

cláusula penal, no fuera superior, ni en valor, ni en cuantía a la obligación principal, atendiendo a su naturaleza de sanción pactada por incumplimiento. Tal limitante al principio de autonomía de la voluntad de las partes o de libertad contractual, se aplica en caso de incumplimiento del contrato, retardo en el cumplimiento del mismo, o cuando la obligación no se preste de la manera convenida.

Ahora, ya se dijo que la autonomía de la voluntad privada y, como consecuencia de ella, la libertad contractual, gozan de garantía constitucional; sin embargo, están sometidas a condiciones y límites que le son impuestos —también— constitucionalmente, por las exigencias del interés público y por el respeto de los derechos fundamentales de otras personas.

Esto significa que la Constitución, como norma fundamental, señala las directrices para todo el ordenamiento jurídico, por lo que la legislación de derecho privado también debe ser interpretada y aplicada a la luz de la Constitución y los tratados internacionales y con ella de los derechos fundamentales. De esta forma, los derechos fundamentales vinculan a los poderes públicos y a los particulares, pues la Constitución General tiene también una eficacia horizontal.

En tal contexto, el juzgador debe buscar la armonización concreta de los derechos en conflicto, a través de la ponderación, con la cual se busca un equilibrio práctico entre las necesidades de los titulares

de los derechos enfrentados. Aun así, la ampliación de la eficacia de los derechos fundamentales a la esfera privada exige que la actuación de los poderes públicos se amplíe para promover las condiciones para que la igualdad y la libertad de los individuos sean reales y efectivas, lo cual indudablemente conduce a que la autonomía contractual respete la Constitución.

En efecto, los límites a la libertad de contratación, en la medida que ella se encuentra íntimamente conectada con diversos derechos, puede no sólo vulnerar el valor mismo de la libertad, la personalidad y la dignidad del sujeto que se reflejan decisivamente bajo la óptica del contrato, sino el ámbito de tales derechos si aquellos no se conforman a los fines constitucionalmente permitidos y se socava su contenido esencial.

Sobre el particular, cabe señalar que el interés público es protegido en la medida de que establece una prohibición relativa a que, en la celebración de los contratos, se pacten o establezcan cláusulas abusivas que, contrariamente a las exigencias de la buena fe, generen un desequilibrio importante e injustificado, muchas veces abusivo, de las obligaciones contractuales en detrimento de unas de las partes y en clara afectación de sus derechos fundamentales. Este interés prevalece en función de lograr un equilibrio en las transacciones que, aunque entre particulares, tienen una particular incidencia en la dinámica económica y de

mercado, en el caso específico, en la celebración de los contratos del sector inmobiliario.

Sin dejar de destacar que en el caso que nos ocupa, del estudio efectuado a las constancias procesales, este *Ad Quem* advierte que la **defensa de nulidad de la cláusula penal** alegada por la parte demandada y motivo de disenso de la parte actora, **está acreditada**, en razón que el legislador morelense, en el precepto 1696 del Código Sustantivo Civil del Estado, asentó: ***"(...) que la cláusula penal no puede exceder ni en valor, ni en cuantía a la obligación principal"***, en este caso es importante mencionar que la parte demandada se obligó a pagar mensualmente la cantidad de *********, ello en términos de lo asentado en la **Cláusula Tercera**, cantidad que en este caso es la **obligación principal**.

Luego, no pasa inadvertido para quienes resuelven que el acuerdo de voluntades celebrado por las partes procesales se firmó por una duración de **cinco años** (que equivale a 1825 días), de lo que se sigue que la suerte principal se calcula tomando en consideración la obligación principal que es de ********* así como **los sesenta meses que equivalen a los cinco años**, por lo que, tras realizar la operación matemática da como resultado la cantidad de ********* **ésta última cantidad es la suerte principal de este Juicio**, lo que se explica de la siguiente manera:

PERIODO DE DURACIÓN	CANTIDAD DE ***** PACTADA DE MANERA MENSUAL POR LAS PARTES, Y QUE SE	SUMA TOTAL DE LOS CINCO AÑOS DE DURACIÓN DEL
---------------------	--	--

5 AÑOS DEL CONTRATO	MULTIPLICADA POR DOCE MESES POR AÑO.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
ENERO 2018	*****	*****
ENERO 2019	*****	
ENERO 2020	*****	
ENERO 2021	*****	
ENERO 2022	*****	

A mayor abundamiento, cabe señalar que la **Cláusula Décimo Cuarta del acuerdo de voluntades**, si bien se estableció la cantidad de *****), como pena convencional, ésta resulta superior a la cantidad de ***** establecida por las partes como obligación principal, razón por la cual de una correcta interpretación de la hipótesis normativa del numeral 1696 del Código Civil del Estado, confrontada con lo asentado en la **Cláusula Décimo Cuarta**, se colige que es una **Cláusula abusiva y/o leonina**, debido a que causa un perjuicio a la parte demandada, puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto e insoportable.

Lo que significa que la **Cláusula en cuestión**, se encuentra **afectada de nulidad**, de ahí que de manera correcta la *A quo* haya declarado **únicamente la nulidad de la Cláusula Décimo Cuarta**; sin que esto afecte las demás cláusulas del acuerdo de voluntades del caso concreto.

Como corolario, con base en los razonamientos lógico-jurídicos que se han venido sosteniendo, resulta infundado el disenso del actor.

Aparte, respecto al agravio alegado por la parte actora, respecto a que en el caso concreto, la Juzgadora primigenia realizó una inexacta aplicación de lo que establece el ordinal 158 del Código Procesal Civil del Estado, específicamente en el Considerando IV en el que absolvió al alzado de las pretensiones seguidas en la acción reconvencional; **es FUNDADO**, en razón que del resultado del material probatorio desahogado en Primera Instancia, es inconcuso que la parte demandada **no acreditó sus defensas y excepciones así como las pretensiones de su demanda reconvencional**, como consecuencia de lo anterior, la parte actora sí acreditó sus pretensiones y sus defensas en la demanda reconvencional, por lo tanto, con las probanzas previamente valoradas, quedó demostrada la relación causal entre las partes, además de que basta que la parte actora afirme que se le adeudan las rentas correspondientes al periodo comprendido entre enero del año 2018 (dos mil dieciocho) y diciembre del año 2019 (dos mil diecinueve), más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del bien inmueble inmerso al caso concreto, rentas que deberán de pagarse en términos de la Cláusula Tercera del Contrato base de la acción.

En efecto, con base en todo lo antes mencionado se tiene por acreditada la acción de rescisión del contrato por falta de pago de rentas, ello acorde con la jurisprudencia citada en párrafos precedentes, por ende, es incontrovertible que en el sumario está plenamente justificada la acción de rescisión del contrato derivado de que la parte demandada incumplió el Contrato de Arrendamiento que celebró el **uno de enero de dos mil dieciocho** y que ratificó ante el Notario Público Número *****, el **veintidós de febrero de dos mil dieciocho**.

Sirve de apoyo a lo antes determinado, la Jurisprudencia número 468-I visible a fojas 236 de la obra Jurisprudencia y Tesis Sobresaliente 1974-1975, Actualización IV Civil, Mayo Ediciones y que reza:

"ARRENDAMIENTO. PRUEBA 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; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho".

Por tanto, es correcta la decisión de la *A quo*, en condenar a la persona moral demandada, a la desocupación y entrega material del inmueble inmerso al caso concreto, así como a las demás rentas que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble materia de la litis del presente Juicio, ello en términos de lo establecido en la Cláusula Tercera del acuerdo de voluntades tantas veces mencionado.

También, es correcta la condena realizada por la Juzgadora Primaria respecto al pago de servicios de energía eléctrica y agua potable, ello en atención a lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del supracitado acuerdo de voluntades del caso particular, por la cantidad de *****), por los meses de enero de dos mil dieciocho al veintiuno de junio de dos mil veintiuno, y, de energía eléctrica que consigna los periodos adeudados por la cantidad de *****así como los gastos que se sigan erogando hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble afecto al Juicio principal.

En la inteligencia que las cantidades referidas en líneas anteriores se liquidaran en la etapa de Ejecución forzosa de sentencia, a través del incidente correspondiente.

En consecuencia, como se ha expuesto en el cuerpo de esta sentencia, los agravios que han sido estudiados resultan parcialmente **FUNDADOS**, razón por

la cual **SE MODIFICA**, la **SENTENCIA DEFINITIVA del CINCO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO**, dictada por la Titular del Juzgado Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, para quedar en los términos siguientes:

“(…) **DÉCIMO**.- *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 vigente, son a su cargo el pago de gastos y costas originados en la presente instancia.*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

Toda vez que el accionante en el particular obtuvo resolución favorable; por lo tanto, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas en Primera y Segunda Instancia, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 158 y 159 del Código Procesal Civil del Estado, lo anterior al ser parcialmente fundado el Recurso de **Apelación** planteado por la parte actora y **modificarse la Sentencia de Primera Instancia** en los términos indicados en líneas anteriores.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 99 Fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 530, 531, 536, 548 y 550 del Código Procesal Civil de esta Entidad Federativa, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Es **INFUNDADO** el Recurso de **Apelación**, planteado por el Abogado Patrono de la parte demandada, Licenciado *********, respecto de la Sentencia Definitiva del **CINCO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO**.

SEGUNDO.- En otro orden de ideas, se **MODIFICA** la **Sentencia Definitiva del CINCO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO**, dictada por la **Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado**; para regirse en lo sucesivo por el resolutive **décimo** inserto en la parte final de la parte considerativa de esta Sentencia.

TERCERO.- Se impone a la parte demandada al pago de las costas en Primera Instancia, por los motivos precisados en el cuerpo de la presente resolución.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con el Testimonio de la presente resolución, envíese el Expediente 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 Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Integrante y Presidenta de la Sala; **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ** Integrante; y **Licenciado NORBERTO CALDERÓN**

"2022, Año de Ricardo Flores Magón,
Precursor de la Revolución Mexicana".

TOCA CIVIL: 437/2021-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 13/2020-1.
RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

62

OCAMPO, Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos, Licenciado **MARCO POLO SALAZAR SALGADO**, quien da fe.

NCO/esom/ljcm.*

"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 de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

LA PRESENTA FOJA CORRESPONDE A LA RESOLUCIÓN EMITIDA DENTRO DEL TOCA CIVIL NÚMERO 437/21-16, DERIVADO DEL EXPEDIENTE PRINCIPAL NÚMERO 13/2020-1.