

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

**Cuernavaca, Morelos a veintidós de febrero del  
año dos mil veintidos.**

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil **699/2021-2**, formado con motivo de los recursos de **apelación** interpuestos por los contendientes, actor principal y demandado reconvencional ..... y demandado principal y actor reconvencional ....., contra el auto que determinó sobre la admisión de pruebas de fecha **diez de diciembre del año dos mil veinte**; así como apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha **trece de septiembre del año dos mil veintiuno** y la apelación adhesiva; determinaciones dictadas por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente **189/2020-1** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por ..... contra .....; y,

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

**1.** Con fecha **diez de diciembre del año dos mil veinte**, el Juez dictó auto que hoy es materia de impugnación, que a la letra dice:

*"...Se da cuenta al titular de los autos con el escrito número **7197** suscrito por ..... en su carácter de parte **demandada** y actor reconvencionista, personalidad reconocida en autos.*

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

*Visto su contenido y la certificación de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se le por precluido su derecho para ofrecer pruebas, ya que si bien es cierto ofreció diversas probanzas al momento de contestar la demandada y formular reconvención, no las ratificó en el momento procesal oportuno.*

*Sin embargo, atendiendo a lo que dispone el artículo 414 del Código Procesal Civil, se admite la prueba **CONFESIONAL** ofrecida en el escrito de contestación de demanda y escrito de reconvención cargo de la parte actora ..... señalándose las **OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO**, para que tenga verificativo el desahogo de la audiencia de ley prevista por el artículo 640 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, quien deberá de comparecer personalmente y no por conducto de apoderado o representante legal a absolver las posiciones que sean calificadas de legales, debiendo ser citado por conducto de la actuario de la adscripción en el domicilio señalado en autos para que comparezca el día y la hora señalado a absolver las posiciones que se le articulen y que previamente sean calificadas de legales, apercibiendo que en caso de no comparecer sin justa causa, será declarado confeso de las posiciones calificadas de legales, atendiendo a lo dispuesto el artículo 426 de la Ley Adjetiva Civil, debiendo además exhibir identificación oficial vigente y copia de la misma.*

*Así también con fundamento en lo dispuesto 432 del Código antes citado se admite la **DECLARACIÓN DE PARTE** ofrecida en el escrito de contestación de demanda y escrito de reconvención, a cargo del actor ..... señalándose las **OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO**, para que tenga verificativo el desahogo de la audiencia de ley prevista por el artículo 640 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, quien deberá de comparecer personalmente y no por conducto de apoderado o representante legal a absolver las posiciones que sean calificadas de legales, debiendo ser citado por conducto de la actuario de la adscripción en el domicilio procesal señalado en autos para que comparezca a declarar a tenor del interrogatorio que para el efecto se le formule y sea calificado de legal, apercibiéndole a dicho demandado que en caso de no comparecer el día y la hora señalado, se les aplicara una multa equivalente a **VEINTE UNIDADES DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN** conforme al*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo publicado el veintisiete de enero de dos mil dieciséis en el Diario Oficial de la Federación.*

*Por lo que toca a las **DOCUMENTALES** que indica con el inciso C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), P), Q), R), S), T), W), X) se admiten las mismas con las que no se manda a dar vista a a parte contraria, puesto que al momento de darle vista a la parte actora se le corrió traslado con dichas documentales por lo que el darle vista nuevamente implicaría concederle una segunda oportunidad para manifestarse al respecto, lo que atendería contra el principio de equidad procesal.*

*En lo conducente a los medios de prueba consistentes en **PRESINCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** se admiten las mismas, las cuales no requieren preparación especial, ya que se desahogan por su propia especial naturaleza..."*

2. .... en su escrito de dieciocho de diciembre del año dos mil veinte, interpuso recurso de apelación en contra del auto antes citado, a lo que el Juez de Primera Instancia el día veintiuno del mismo mes y año, lo tuvo por admitido en efecto preventivo, ordenándose reservar y tener por presente la apelación interpuesta, para que en caso de que existiera apelación en contra de la sentencia definitiva se insistiera en la presentación de la apelación; a lo que la parte inconforme insistió una vez dictada la sentencia definitiva, presentó apelación en contra de la misma así como en contra del auto dictado el diez de diciembre del año dos mil veinte, admitiéndose en auto de veinticuatro de septiembre del año dos mil veintiuno.

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

**3.** El día **trece de septiembre del año dos mil veintiuno**, se dictó la sentencia definitiva, resaltando en este apartado únicamente los puntos resolutivos de la misma, que son:

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

**SEGUNDO.-** El actor en la reconvención ....., acreditó la acción reconvencional que hizo valer contra ....., únicamente respecto a la pretensión marcada con el inciso **A)**; por tanto, se condena al demandado reconvencionista a que expida las facturas que corresponden a los montos que le fueron transferidos por el arrendador, respecto a las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE, todos de DOS MIL VEINTE**, así como **las que se siguieron generando** con posterioridad, sólo respecto de las cantidades que en efecto sean pagadas por concepto del Contrato de arrendamiento; no así lo relativo a la prestación marcada con el inciso **B)**, y por tanto **se absuelve** al demandado reconvencional de la misma; por las consideraciones expuestas en dicho apartado.

**TERCERO.-** Se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis y la modificación al mismo; que hizo valer el Ciudadano ..... contra ....., absolviéndose a este último de todas y cada una de las prestaciones que le demandó el accionante.

**CUARTO.-** Se dejan a salvo los derechos de las partes contratantes para que lo hagan valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda.

**QUINTO.-** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas erogadas en esta instancia, por los motivos y fundamentos expuestos en el cuerpo de este fallo."

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

**4.** Inconforme con lo anterior, actor principal y demandado reconvenional ..... el día veinte de septiembre del año dos mil veintiuno interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en auto de veintitrés del mismo mes y año, en efecto devolutivo, asimismo se le requirió para que en el término de diez días ante el superior jerárquico presentara los agravios correspondientes, situación que se cumplió el día seis de octubre del año dos mil veintiuno, ya que el hoy el apelante ..... exhibió su escrito de agravios consistente en diez fojas.

**5.** Del mismo modo del demandado principal y actor reconvenional ..... el día siete de octubre del año dos mil veintiuno interpuso recurso de apelación adhesiva, admitiéndose en auto de doce de octubre del mismo año.

**6.** Ahora bien, el demandado principal y actor reconvenional ..... el veintidós de septiembre del año dos mil veintidós, también activo el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, el cual fue admitido en auto de veinticuatro del mismo mes y año.

**7.** Cabe resaltar que los medios de impugnación que hizo valer la parte demandada y actora reconvenional ..... (reiteración de la apelación

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

preventiva en contra del auto que determinó lo conducente a las pruebas, la apelación adhesiva y apelación en contra de la sentencia definitiva), en todos exhibió sus agravios en el mismo escrito de apelación, es decir los presentó ante el Juez resolutor, situación que fue así advertida por esta alzada y para el efecto de no vulnerar garantías constitucionales se le tuvieron por exhibidos y con los mismos se le corrió traslado a la parte contraria, tal y como se lee en el auto dictado dentro del toca que nos ocupa de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno.

**8.** Una vez que se concluyó con el trámite respectivo a los recursos antes mencionados, nos encontramos en oportunidad de resolver, lo que se hace al tenor de los siguientes:

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

**I.** Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo **99** fracción **VII** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los artículos **2**, **3** fracción **I**, **4**, **5** fracción **I**, **43**, **44** fracción **I** y **46** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como los dispuesto por los artículos **530** y **550** del Código Procesal Civil para el Estado.

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

**II.** Previo el análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, ésta Sala se pronuncia sobre la **idoneidad** y **oportunidad** de los recursos planteados; respecto a la idoneidad del recurso de apelación, el mismo es el idóneo en términos de los artículos **399<sup>1</sup>** y **532<sup>2</sup>** del Código Procesal Civil; asimismo es oportuno toda vez a que los inconformes, actor principal y demandado reconvenicional ..... y demandado principal y actor reconvenicional ....., tuvieron conocimiento de la sentencia definitiva el **quince de septiembre del año dos mil veintiuno**; y por lo que respecta a ..... interpuso su inconformidad el día veinte del mismo mes y año; y, por cuanto a ..... lo interpuso la apelación en contra del auto que decidió sobre los medios de pruebas el día veintitrés de septiembre del año dos mil veintiuno y por cuanto a la apelación en contra de la sentencia definitiva lo presentó el día veintidós del mismo mes y año; por lo que en términos del artículo 534<sup>3</sup> del Código Procesal Civil, se encuentra en tiempo, toda vez que en términos de la circular número 009/2021 se declaró inhabil el día diecisiete de septiembre del año dos mil

<sup>1</sup> Artículo 399.- Contra el auto que deseche una prueba procede la apelación en efecto preventivo cuando la sentencia definitiva fuere apelable.

<sup>2</sup> ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

<sup>3</sup> Artículo 534. PLAZOS PARA APELAR. El plazo para interponer el recurso de apelación será:

I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva a juicios en los que el emplazamiento no se hubiere hecho por edictos o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique en igual forma.

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

veintiuno. Asimismo la apelación adhesiva es oportuna en terminos del artículo **539** del Código Procesal Civil, ya que a demandado principal ..... le fue notificada la apelación realizada por su contraria el día **veintiocho de septiembre del año dos mil veintiuno**, y presento su apelación el da seis del mes y año mencionados, es decir el último día para tal efecto en consecuencia se encuentra dentro de los seis días establecidos por el artículo **539** del Código Procesal Civil.

**III.** En primer orden esta Sala analizará el recurso de apelación preventivo, el cual fue reiterado por el demandado principal y actor reconvenional ....., una vez que se dictó la sentencia definitiva y presentó apelación al respecto; lo anterior se considera así, ya que de resultar procedente la apelación en contra del auto que no admitió las pruebas del antes mencionado, estaríamos imposibilitados de atender la apelación en contra de la sentencia definitiva, pues se tendrían que admitir los medios de prueba y desahogarse lo que implicaría dejar sin efectos la sentencia dictada hasta en tanto se desahoguen las pruebas y sean consideradas para dictar el fallo respectivo.

Hecho lo anterior, procedemos al análisis de los motivos de agravio que se exhibieron por el inconforme \*\*\*\*\* los cuales se resumen en lo siguiente:



Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*"El agravio lo hago consistir en que el fundamento implícito (pues no se enunció expresamente) de la decisión impugnada, esto es, el artículo 637, párrafo segundo, en relación con el numeral 638, párrafo tercero, ambos del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, concluye un formalismo enervante, contrario a la tutela jurisdiccional efectiva consagrada en el artículo 17 constitucional, en su vertiente de acceso a la justicia y contrario al mandato que se establece:*

*"Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales."*

*En efecto dicho precepto legal, en la parte en la que señala que respecto de la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán de "anunciar las pruebas que pretendan ofrecer en el periodo correspondiente", es contrario al precepto magno en cita, porque impide que pruebas que fueron expresamente ofrecidas -como en el caso- desde la contestación de demanda, sean admitidas a menos de que en el periodo probatorio se cumpla con el ritual de reiterar su ofrecimiento.*

*Los preceptos legales en cita, en las porciones señaladas, debieron ser desaplicadas oficiosamente por el Juez, con base en el principio pro persona y en ejercicio de un control convencional de oficio que ahora corresponde efectuar a este ad quem.*

Desarrolla brevemente los siguientes temas:

I. Naturaleza y finalidad de los requisitos procesales.

II. El formalismo.

III. Técnicas judiciales o formalistas.

a) Principio de interpretación más favorable o de favorecimiento de la acción (mejor conocido como pro actione)

b) Principio de subsanación de defectos procesales.

c) Principio de conservación de las actuaciones procesales.

Asimismo cita los siguientes criterios federales que al rubro dicen:

1. Apelación preventiva. La expresión de agravios en escrito por separado se subsana con los que contengan en la principal.
2. Apelación preventiva en materia mercantil. El apelante puede expresar los agravios en contra de las determinaciones procesales en el mismo escrito de apelación principal.
3. Apelación preventiva. El término "sin expresar agravios" no constituye una prohibición para hacerlos valer al momento de su interposición, por tanto el tribunal de segunda instancia debe tenerlos por presentados oportunamente, en cumplimiento a la garantía de debido proceso contenida en el artículo 14 de la constitución federal (interpretación de los artículos 1339 y 1344 del código de comercio).
4. *Pruebas en segunda instancia. Pueden ofrecerse en el escrito de expresión de agravios y el tribunal proveer sobre el particular (interpretación del artículo 522 del código de procedimientos civiles para el estado de Veracruz).*
5. *Tutela jurisdiccional efectiva. El legislador no debe establecer normas que, por su rigorismo o formalismo excesivo, revelen una desproporción entre los fines de las formalidades y los requisitos previstos en la ley para preservar la correcta y funcional administración de justicia."*

De lo anterior, podemos concluir que el apelante se duele de la omisión que a su consideración el Juez de

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

primer conocimiento cometió, al no **desaplicar el artículo 637 párrafo segundo y el artículo 638 párrafo tercero, ambos del Código Procesal Civil**, artículos que resulta necesario citar para el efecto de tener un amplio aspecto de lo que pretende se desaplique; disposiciones normativas que a la letra disponen:

***"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 tuvieren 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.***

***"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***

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

***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."***

Partiendo de lo establecido en el artículo 1 Constitucional, vigente a partir del once de junio de dos mil once, y de la jurisprudencia P./J. 20/2014 (10a.) del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, Tomo I, abril de 2014, página 1164, del tenor siguiente: "DERECHOS HUMANOS CONTENIDOS EN LA CONSTITUCIÓN Y EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES. CONSTITUYEN EL PARÁMETRO DE CONTROL DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL, PERO CUANDO EN LA CONSTITUCIÓN HAYA UNA RESTRICCIÓN EXPRESA AL EJERCICIO DE AQUÉLLOS, SE DEBE ESTAR A LO QUE ESTABLECE EL TEXTO CONSTITUCIONAL.", se concluyó que, en el sistema mexicano actual, todas las autoridades en el ámbito de su competencia están facultadas y obligadas en materia de derechos humanos a realizar control de convencionalidad y constitucionalidad, precisando que los órganos integrantes del Poder Judicial de la Federación, actuando como Jueces constitucionales, podrán declarar la inconstitucionalidad de una norma, mientras que las demás autoridades del Estado Mexicano sólo podrán desaplicar la norma.

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

Asimismo se estimó que todos los Jueces, de conformidad con el artículo 1 Constitucional, están facultados para inaplicar las normas generales que, a su juicio, consideren transgresoras de los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano es parte; y ello implica garantizar, en la medida de lo posible, el efectivo goce del derecho o libertad violado.

En principio, todos los jueces mexicanos deben partir del principio de constitucionalidad y de convencionalidad de la norma nacional y, por consiguiente, en un primer momento deben siempre realizar la "interpretación" de la norma nacional conforme a la Constitución y a los parámetros convencionales, lo que implica optar por la interpretación armónica más favorable y de mayor efectividad en la tutela de los derechos y libertades en aplicación del principio pro homine o favor libertatis previsto en el artículo 29 del Pacto de San José y ahora también en el segundo párrafo del artículo 1º Constitucional, desechando aquellas interpretaciones incompatibles o de menor alcance protector; de tal manera que, contrario sensu, cuando se trate de restricción o limitaciones a derechos y libertades, debe realizarse la interpretación más estricta para dicha limitante. Y sólo cuando no pueda lograrse interpretación constitucional y convencional posible, los jueces deberán desaplicar la norma nacional o declarar su invalidez, según la

competencia que la Constitución y las leyes nacionales otorguen a cada juzgador, lo que provocará un grado de intensidad mayor del "control difuso de convencionalidad".

Finalmente, cabe considerar que el control difuso, entendido como uno de los medios para consolidar la supremacía constitucional, tiende a buscar y conciliar el sentido o interpretación de las normas que conforman la premisa normativa, a fin de conseguir la: a) interpretación conforme en sentido amplio, de acuerdo al bloque de constitucionalidad; b) interpretación conforme en sentido estricto, si hay varios sentidos, debe elegirse el más acorde al bloque de constitucionalidad, esto es, el previsto o pretendido por la Constitución, y sólo cuando esto resulte imposible se deberá; c) inaplicar, en el caso concreto, la disposición que oriente el sentido de la premisa normativa, cuando sea indefectible un determinado sentido, en oposición al pretendido constitucionalmente, siempre en el contexto de los efectos inter partes que apareja este sistema.

Pero si considera que la norma no tiene méritos para ser inaplicada, bastará con que se mencione que no advirtió violación alguna de derechos humanos, como en el presente caso acontece; considerándolo así por lo siguiente, el apelante pretende inaplicar la norma al considerar que constituye un formalismo enervante contrario a la tutela jurisdiccional efectiva; sin embargo esta Sala difiere de su

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

concepción partiendo de la idea primordial de igualdad procesal, que se traduce a que las partes tengan en igualdad de oportunidad la defensa dentro del procedimiento, principio tutelado por el artículo 7 del Código Procesal Civil; de tal manera que de desaplicar la norma que propone el apelante se estaría en un estado de desigualdad frente a la contraria, pues a este último se le aplicó el rigor de la ley al obligarlo al cumplimiento de lo estipulado en los artículos 637 y 638 ambos del Código Procesal Civil, pues éste cumplió con dichas disposiciones logrando así la admisión de los medios de prueba que en su momento ratificó; no obstante lo anterior, si bien es cierto que existe obligatoriedad por los impartidores de justicia a realizar el estudio oficioso de control de convencionalidad, también lo es que a decir de las actuaciones fue el veintisiete de noviembre del año dos mil veinte que el fedatario de la Primera Instancia certificó que el término para ofrecer pruebas había fenecido y es hasta el siete de diciembre del mismo año que el hoy apelante en términos del artículo 638 del Código Procesal Civil mismo que hoy solicita se desaplique, ratifica las pruebas que anuncio previamente; y desde luego el primario al no advertir vulnerabilidad de derecho humano alguno, le reitera la certificación realizada en auto diverso y le tiene por no ofrecidos determinados medios de prueba; lo que denota que hoy pretende obtener un beneficio por encima del derecho de igualdad procesal de su contraria; como se anunció previamente este órgano resolutor no advierte

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

violación de derechos humanos y por tanto se confirma el auto materia de apelación de fecha **diez de diciembre del año dos mil veinte**. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio federal:

**Registro digital:** 2010144

**Instancia:** Primera Sala

**Décima Época**

**Materia(s):** Común

**Tesis:** 1a. CCXC/2015 (10a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 23, Octubre de 2015, Tomo II, página 1648

**Tipo:** Aislada

**CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD. SU EJERCICIO NO LIMITA NI CONDICIONA EL DEL CONTROL CONCENTRADO.** *En atención a los artículos **1o. y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, el control difuso que realizan los Jueces ordinarios, en el ámbito de sus competencias, constituye una herramienta en su labor de decir el derecho conforme a la Ley Suprema. Esta facultad se ha entendido en el sentido de que el órgano judicial puede ejercerla ex officio, esto es, en razón de su función jurisdiccional y sin que medie petición alguna de las partes; sin embargo, es factible que en un juicio contencioso el actor solicite que el juzgador ejerza control difuso respecto de alguna norma. En este caso, al existir un argumento de nulidad expreso, se dan dos posibilidades: 1) que el órgano jurisdiccional coincida con lo expuesto por el actor y considere que debe desaplicar la norma; y, 2) que no convenga con lo solicitado. En este último supuesto, si el órgano del conocimiento considera que la norma no es contraria a la Constitución Federal o a los tratados internacionales en materia de derechos humanos de los que el Estado Mexicano sea parte, bastará con que mencione en una frase expresa que no advirtió que la norma fuese violatoria de derechos humanos, para que se estime que realizó el control difuso y respetó el principio de exhaustividad que rige el dictado de sus sentencias, sin que sea necesaria una justificación jurídica exhaustiva en ese sentido, pues la norma no le generó convicción que pusiera en entredicho la presunción de constitucionalidad de la que gozan las disposiciones jurídicas de nuestro sistema; ello, porque no puede imponerse al juzgador natural la*



Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*obligación de contestar de fondo los argumentos de inconstitucionalidad o inconveniencia que le hagan valer en la demanda, ya que ese proceder implicaría que la vía se equipare al control concentrado, desvirtuándose con ello la distinción entre los dos modelos de control que están perfectamente diferenciados en nuestro sistema. Por tanto, es inexacto considerar que en su demanda de amparo el quejoso deba combatir el análisis de constitucionalidad efectuado por la autoridad responsable, pues el control concentrado de constitucionalidad y conveniencia de las normas generales por vía de acción se deposita exclusivamente en los órganos del Poder Judicial de la Federación, quienes deciden en forma terminal y definitiva si una disposición es o no contraria a la Constitución Federal y a los tratados internacionales en materia de derechos humanos. Además, tratándose de procedimientos de control concentrado, el tema de inconstitucionalidad o de inconveniencia de leyes - planteado expresamente por el solicitante de amparo - forma parte de la litis y, por ende, el Tribunal Colegiado de Circuito está obligado a pronunciarse de forma directa sobre éste. De ahí que los juzgadores de amparo deben abordar el estudio de constitucionalidad de leyes al dictar sentencia en amparo directo cuando estos aspectos sean planteados en los conceptos de violación, sin que los pronunciamientos que hubiese realizado la autoridad responsable en el juicio de nulidad, por medio del ejercicio del control difuso, limiten o condicionen el ejercicio de las facultades del control concentrado.*

**VI.** Una vez hecho lo anterior, y al no resultar procedente el medio de impugnación analizado, pasamos al análisis de la apelación hecha por el actor principal y demandado reconvenional; para tal efecto es necesario precisar de manera resumida los motivos de agravio que le causa la sentencia definitiva de fecha **trece de septiembre del año dos mil veintiuno**, que son los siguientes:

*"1. En primer lugar me causa agravio la sentencia recurrida, el Juez Primario se condujo **con notaria parcialidad a favor de la parte demandada principal** y actor en la reconvenición señor \*\*\*\*\* , con evidente*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*intención realiza una **errónea aplicación e interpretación del artículo 1906 del Código Civil para el Estado de Morelos**, cita el artículo que menciona.*

*Lo anterior lo asevero así, ya que de manera toral el Juez Primario sustenta la sentencia definitiva que se impugna, en ninguna de sus partes se desprende que una imposibilidad de pagar la **totalidad** de las rentas pactadas por más de dos meses, pueda justificar la no rescisión de un contrato de arrendamiento, como de manera por demás improcedente en aparente capricho lo plasma en la sentencia que se impugna dicho Juez, ya que del mismo contenido del artículo 1906 del Código Civil vigente en el Estado, que el Juez Primario invoca para justificar o disfrazar su parcialidad a favor de la parte demandada en lo principal, con la que se condujo durante todo el procedimiento, se desprende los **derechos o potestades de que pudo hacer uso** el arrendatario \*\*\*\*\*; estos son tales como, que se condonara el pago de la renta por dos meses como máximo, cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impidiera de manera total el uso de la cosa arrendada y que posteriormente a esos dos meses el arrendatario podría pedir la rescisión del contrato, ahora bien, si para el caso de que se impidiera sólo en parte el uso de la cosa arrendada, que no lo es el arrendatario tendría el derecho de solicitar la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes decidieran la rescisión del contrato, lo anterior si el impedimento parcial de uso durara más de dos meses; lo anterior no deja lugar a dudas, ni se encuentra sujeto a la interpretación incorrecta o errónea, que de manera evidente e intencional realiza el Juez Primario y lo anterior se asevera en virtud de la experiencia que tiene el mismo, por el hecho de haber desempeñado el cargo de Juez del Poder Judicial del Estado de Morelos, por un periodo superior a los veinte años, es inverosímil, que se haya equivocado de buena fe o como le llaman que haya cometido un error involuntario.*

*En abono a lo anteriormente expuesto, resulta inconcuso que no se puede por ningún motivo tener por justificada la imposibilidad por parte del demandado en lo principal y actor en la reconvención \*\*\*\*\*; **de cubrir la renta total pactada por un plazo superior a dos meses**, ya que éste como lo ha confesado y como lo admite, y, así el Juez Primario lo menciona, nunca dejó de abrir y explotar la negociación denominada \*\*\*\*\*.", persona moral **que por cierto, no se apersonó, ni forma parte en el presente litigio**, ubicada en calle \*\*\*\*\*,*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*Cuernavaca, ni tampoco hizo uso de los derechos de pedir rescisión del contrato de arrendamiento o en su caso la reducción del monto de las pensiones rentísticas, hechos que se encuentran expresamente confesados en las pruebas confesional y declaración de parte que fueron ofrecidas a cargo de dicho demandado en lo principal; (solicitando que aquí se tengan por reproducidas sus confesiones y declaraciones como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias), ahora bien, si **el Juez Primario por una parte afirma y resuelve que se encuentra acreditado el incumplimiento del pago total de las rentas pactadas** y por la otra parte de manera indebida y contradictoria, trata a toda costa de justificar de manera por demás parcial a favor del demandado en lo principal, el incumplimiento por la pandemia que se generó por el virus SARS COV 2 (COVID 19), tal justificación no se encuentra sustentada, ya que debió tomar en cuenta de manera literal (de manera imparcial) lo previsto por el artículo 1906 del Código Civil para el Estado de Morelos, y, no pasar desapercibido que el demandado **tiene más de un año incumpliendo de manera reiterada con el pago total de las pensiones rentísticas**, sin que durante más de un año, hiciera uso de los derechos que le confiere el precepto legal en el que sustenta el fallo impugnado, en la inteligencia de que en su caso la reducción de las pensiones rentísticas que en su caso hubiese pedido el demandado debería haberse hecho por la vía jurisdiccional como lo establece la corte, para que se resolviera a juicio de peritos, o bien lo pudo haber realizado por medio de la contrademanda o reconvenición, siendo infantil e inatendible lo que establece el Juez Primario en el **sentido de que la petición de reducción de pensiones rentísticas a juicio de peritos, se haga de manera separada o mediante un simple correo electrónico** y posteriormente a la resolución en definitiva del juicio en que nos ocupa, por lo que de manera opuesta a toda lógica da a entender en su incongruente resolución que tales derechos los pueden ejercitar en otra vía y forma que conforme a derechos proceda, o sea vía diversa a la establecida para los juicios especiales de arrendamiento; ha, pero enfatizo que para los efectos de seguir favoreciendo los intereses de mi contraparte si tomó en cuenta las facturas que exhibió como supuestas pruebas supervenientes y **se encuentran a nombre de una persona moral ajena a este juicio o litigio**, únicamente para justificar el incumplimiento dado al pago total de las pensiones rentísticas, de manera tal, que para el criterio jurídico del Juez Primario, coloca al arrendatario \*\*\*\*\*; en libre posición para que siga*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*haciendo el uso y disfrute del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento que nos ocupa, pagando de renta lo que se le antoje, hasta en tanto, se dé por terminada de manera oficial la pandemia SARS COV 2 (COVID 19), o bien hasta que se le ocurra promover de manera formal u oficial la reducción de las pensiones rentísticas y a juicio de peritos, (que es facultad o potestad única del arrendatario) quitándose de manera dolosa e irresponsable la responsabilidad de considerar si los míseros pagos que me hizo el demandado en lo principal, también quedaban debidamente justificados por lo que respecto a su cuantía.*

Cita la tesis aislada que al rubro dice: ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR.

*Por lo expuesto anteriormente se insiste que la sentencia recurrida violenta en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos segundo de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 105 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, mismos que en la parte que aquí interesa establecen: 17 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: "Toda persona tiene derecho a que se administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial.... **lo anterior porque denota una clara y evidente parcialidad a favor del demandado en lo principal y actor en la reconvenición, al darle una interpretación a modo al artículo 1906 del Código Civil para el Estado de Morelos, a favor del demandado en lo principal, lo anterior aunado a que no se cumplieron los plazos para la emisión del dictado de la sentencia definitiva, ya que esta fue emitida totalmente fuera del plazo establecido para tal fin** (poco menos de un mes después de que se citó a las partes para oír sentencia), por lo que desde este momento me reservo para hacer valer tal irregularidad en la vía forma que corresponda, también **el Juez Inferior violenta en mi perjuicio el artículo 105 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.** Lo anterior es así, porque **deja de resolver cuestiones que son materia del litigio y deja los derechos a salvo** para que lo hagan en diversa vía o juicio, como si mis demás pretensiones reclamadas no fueran accesorias a la principal. Lo anterior es así porque*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*únicamente tiene por confesado el incumplimiento en que incurrió el demandado \*\*\*\*\*, con el pago total de las pensiones rentísticas, sin embargo trata de justificar a toda costa tal incumplimiento con razonamientos sin sustento legal alguno, reitero tal parece la sentencia recurrida la hubiera dictado el abogado patrono del demandado en lo principal y demandado en la reconvenición.*

*2. Me causa agravio también la errónea e incongruente resolución o sentencia que toma el Juez Primario, ya que por una parte en primer lugar tiene por acreditada la relación contractual existente entre las partes, (fuera de litigio), asimismo **tiene por acreditado el incumplimiento dado por mi contrario con el pago total de la pensiones rentísticas pactadas,** (fuera de litigio), haciendo mención que para este último efecto, que desde este momento para acreditar tal incumplimiento hago más las Jurisprudencias que se plasman en la sentencia recurrida cuyos rubros son los siguientes: ARRENDAMIENTO RESCISIÓN DEL CONTRATO DE POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA; Así como la que a la letra dice: ARRENDAMIENTO CARGA DE LA PRUEBA RESPECTO DEL PAGO DE LAS RENTAS, omitiendo transcribir su contenido total en obvio de repeticiones o reproducciones innecesarias, sin embargo el Juez Primario tratando de seguir la misma tesitura con que se condujo durante todo el curso del procedimiento de apoyar a mi contraparte, y sobre todo con el tiempo que se puede tardar la tramitación del presente asunto a su total conclusión, **trata de justificar (disfrazar), tal incumplimiento con argumentos sin sustento legal, tales como la exhibición de la impresión del comunicado de fecha dos de julio del año dos mil veinte, emitido por el cabildo de Cuernavaca, Morelos, "supuestamente",** en cumplimiento a lo ordenado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dentro del incidente de suspensión de controversia Constitucional número 93/2020, que estableció que toda actividad o reapertura socioeconómica deberá apegarse a los lineamientos establecidos por el Gobierno Federal y Estatal, así como la impresión del protocolo de atención para personas de nacionalidad mexicana y extranjera que se encontraran en territorio nacional mexicano en centros de hospedaje durante la cuarentena obligatoria por COVID 19, EMITIDO POR EL Gobierno Federal, La Secretaría de Salud y Secretaría de Turismo...", **Argumentos poco convincentes que si de manera sería o legal,** los hubiese tomado en cuenta de manera literal y responsable, el demandado \*\*\*\*\* de inmediato hubiera hecho*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

uso de los derechos que le confiere el artículo 1905 del Código Civil para el Estado de Morelos, así como la tesis jurisprudencial que ha quedado transcrita en líneas anteriores, es decir, **hubiese solicitado de inmediato al suscrito la rescisión del contrato de arrendamiento, condonación del pago de dos meses de renta o bien la reducción del pago de la pensión rentística de manera judicial**, situación que no aconteció, y, sin embargo el demandado en lo principal **continuó con la apertura y explotación de la negociación denominada \*\*\*\*\* (sin mi consentimiento), lo anterior porque los ingresos que seguía percibiendo con la explotación de dicha negociación eran bastos y suficientes para seguir pagando el total del monto pactado de las pensiones rentísticas**, en caso contrario hubiera hecho uso de los derechos que le confiere el propio artículo en que sustenta su resolución, cabe aclarar que únicamente le permití que me redujera el pago de la pensión rentística por única vez y por un solo mes, sin embargo tal aceptación no implicaba que le concedía que los meses posteriores me siguiera pagando lo que le viniera en gana, o bien un porcentaje de las supuestas ganancias que según su dicho, (únicamente declaración unilateral de la voluntad), seguía obteniendo de la explotación de la negociación antes referida, motivo por el cual **me causa severo agravio el indebido e improcedente valor probatorio que el Juez Primario le da a dichos comunicados en beneficio de mi contrario**, en cuanto a su alcance y valor probatorio valga la redundancia, violentando con ello lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil.

En este apartado cabe hacer resaltar a Ustedes Señores Magistrados, que el Derecho Civil es estricto, por lo que no cabe la suplencia de la queja, como en el caso que nos ocupa lo pretende hacer creer el Juez Primario, supliendo y exponiendo hechos que no fueron expuestos o alegados por mi contrario, pero siempre a favor del demandado \*\*\*\*\* , ya que sin el ánimo de no ser reiterativo pero utilizando únicamente un sentido común, si mi contraparte no hubiese tenido "la posibilidad", (término utilizado como toral por el señor Juez), hubiese decidido por cerrar la negociación, promoviendo la rescisión del contrato de arrendamiento o en su caso pedir por la vía jurisdiccional la reducción de las pago de las rentas hasta que concluyera la pandemia que tanto el Juez principalmente, como el demandado \*\*\*\*\* , ponen de manera inoperante para justificar un

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*incumplimiento de manera permanente (por más de dos meses), de una obligación.*

**3.** *Es menester enfatizar a Ustedes Señores Magistrados lo confesado por mi contraparte en las pruebas CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE que ofrecí a su cargo sobre en cuanto a que mi contrario admite que hasta la fecha sigue abriendo y explotando la negociación denominada "\*\*\*\*\*" (con quien no celebré el arrendamiento), así como la confesión de que me paga (lo que quiere él), según un porcentaje de sus ganancias y como consecuencia de ello **que no da cumplimiento cabal al pago del monto total pactado por las partes de las pensiones rentísticas y sus incrementos a las mismas, y que trae como consecuencia la rescisión del contrato,** confesiones y declaraciones que pasaron desapercibidas por el juzgador primario, ya que insisto una vez más que indebidamente le dio alcance de valor probatorio a las pruebas de mi contraparte, para justificar el incumplimiento de las prestaciones que le reclamé, misma suerte ocurre con **la prueba pericial en materia de contabilidad emitida por la contadora pública que fue designada por el Juez Primario la cual ni siquiera tomó en consideración,** pero sí de manera por demás ilegal dejó de valorar con el único argumento de que no la tomaba en cuenta, porque el demandado \*\*\*\*\* , acreditó la imposibilidad que tuvo para realizar en tiempo y forma el pago correspondiente a la pensión rentística del mes de junio del año dos mil veinte, cuestión que con eso le bastó al Juez Primario de marras, para que le negara eficacia probatoria a dicha prueba pericial, sin que se pronunciará con **respecto al cumplimiento total de los demás pagos de pensiones rentísticas a que se refiere el dictamen en comento** reiterando una vez más que valoró a conveniencia de mi contraparte las pruebas, para justificar su incumplimiento y no resolvió sobre mis pretensiones si eran procedentes o improcedentes sobre el pago de las rentas vencidas y las que se siguieran venciendo hasta la entrega total del bien inmueble dado en arrendamiento, como si fuera legal, estas pretensiones si pudo resolver y las otras te las dejo pendientes para otro juicio, ignorando los motivos porqué lo resolvió así, sin querer especular.*

**4.** *Igual suerte las pruebas ofrecidas por mi contrario consistentes en las facturas exhibidas por mi contraparte como dizque "pruebas supervinientes con las que únicamente si el Juez Primario hubiese actuado de manera imparcial, y, no a favor de mi contraparte, consideraría que*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*lo único que se acreditaba con dichos documentos era el incumplimiento del pago total de las pensiones rentísticas, sin embargo el inferior actuando al contrario sensu tuvo de manera ilegal por justificado el incumplimiento de mi contraparte actuando de manera contraria a los dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.*

*Así como a lo previsto por el artículo 17 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en la parte que aquí interesa establecen: 17 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

*Preceptos legales que violentó flagrantemente el Juez Primario por todo lo expuesto en líneas anteriores; Por último es necesario hacer de conocimiento a Ustedes Señores Magistrados que la mayoría de los argumentos plasmados en estos agravios ya lo había expresado como Alegatos ante el Juez Primario, precisamente porque ya veía venir la situación que por último así aconteció, sin embargo de manera mal intencionada también mis Alegatos pasaron desapercibidos para el Juez inferior.”*

Como primer motivo de agravio el apelante \*\*\*\*\* , aduce una **parcialidad** por el impartidor de justicia que conoció del presente litigio, dicha alegación es **inatendible** en términos del artículo **537** del Código Procesal Civil, ya que dicha disposición ciñe los lineamientos mínimos que se deben cumplir para que se configure un agravio y en ninguno de sus apartados, nos refiere que la “parcialidad” del Juzgador sea uno de ellos; no obstante lo anterior, esta autoridad no encontró actos tendientes a favorecer a una de las partes ya que el procedimiento siguió la secuela marcada por la ley, pero además la parte que hoy se considera agraviada por tal señalamiento tuvo la oportunidad de combatir cada



Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

determinación que a su consideración no se ajustara a la legalidad.

Ahora bien en relación a su inconformidad consistente en: *errónea aplicación e interpretación del artículo 1906 del Código Civil del estado de Morelos, ya que en ninguna de sus partes se desprende que una imposibilidad de pagar la **totalidad** de las rentas pactadas **por más de dos meses**, pueda justificar la no rescisión de un contrato de arrendamiento*; a tal punto cabe traer a este fallo el motivo toral de la acción de rescisión de contrato, mismo que fue **el incumplimiento del pago de la renta del mes de junio del año dos mil veinte**, tal y como se lee en la prestación marcada como inciso C) y el hecho marcado con el número romano III, del escrito inicial de demanda firmada por \*\*\*\*\*; a tal afirmación el demandado \*\*\*\*\* en el párrafo diez del inciso romano III, contestó *que con fecha 1 de junio se transfirió a cuenta del actor, la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de renta*; de lo hasta aquí expuesto podemos concluir que en términos del artículo **369** del Código Procesal Civil, del punto señalado se fijó el debate judicial, en donde el actor afirma la existencia de un adeudo de renta por el mes de junio y el demandado niega el adeudo, alegando el pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , pero además señaló una imposibilidad de cumplimiento acogiendo al artículo **1906** del Código Civil.

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

Continuando con lo anterior, el Juez señaló en la resolución materia de impugnación entre otras cosas, que, corresponde al arrendatario acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, teniendo por tanto el actor únicamente la obligación de acreditar la relación contractual con el demandado; quedando acreditado la existencia contractual entre las partes, y por cuanto al pago de la renta motivo del debate (junio del año dos mil veinte), la cantidad que señaló el demandado principal se acreditó a través de la transferencia bancaria de fecha uno de junio del año dos mil veinte con número de autorización \*\*\*\*\*, a través de \*\*\*\*\* a la cuenta\*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*; situación que no fue motivo de alegación por parte del antes citado, ya que el en el motivo de agravio que se estudia manifestó la inconformidad atendiendo a que el artículo **1906** del Código Civil, en ninguna de sus partes se desprende que una imposibilidad **de pagar la totalidad** de las rentas pactadas **por más de dos meses**, pueda justificar la no rescisión de un contrato de arrendamiento; a tal argumentación con lo antes expuesto podemos concluir que no nos encontramos en el supuesto de un incumplimiento **total**, ni hablamos del pago de las rentas por más de **dos meses**, pues como lo hemos vislumbrado, el motivo de la acción fue el incumplimiento del pago total de una renta y existió un pago parcial a la misma.

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

Continúa manifestando el apelante que el artículo **1906** del Código Civil, otorga potestades al arrendatario **\*\*\*\*\***, situación que se corrobora con el propio artículo, que dice:

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

Sin embargo, quienes resuelven no encuentran un motivo de agravio que se desprenda de tal manifestación, pues efectivamente como lo manifiesta el apelante dicha porción normativa otorga al arrendatario facultades, de las cuales puede o no hacer uso.

Sigue alegando **\*\*\*\*\***, que: *resulta inconcuso que no se puede por ningún motivo tener por justificada la imposibilidad por parte del demandado en lo principal y actor en la reconvención \*\*\*\*\**, **de cubrir la renta total pactada por un plazo superior a dos meses**, ya que éste como lo ha confesado y como lo admite, y, así el Juez Primario lo menciona, nunca dejó de abrir y explotar la negociación denominada **\*\*\*\*\***", manifestación que es **infundada**, por lo siguiente; cómo podemos ver el apelante se limita a manifestar que no se puede tener por

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

justificada la imposibilidad del demandado para dar cumplimiento a la obligación contraída, pero olvida atacar a través de un razonamiento lógico y jurídico las razones que llevaron a concluir que **sí** se justifica su imposibilidad, tales como:

*“...se advierte una **imposibilidad** para poder efectuar en tiempo y forma el pago a que se comprometió por dicho concepto en el contrato de arrendamiento base de acción y en la modificación al mismo, que deviene precisamente a consecuencia del evento que deriva de la pandemia que se generó por el virus **SARS-Cov2 (COVID-19)**, pues tal y como se advierte la impresión del **COMUNICADO** de fecha **dos de julio de dos mil veinte**, emitido por el cabildo de Cuernavaca, en cumplimiento a lo ordenado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) dentro del incidente de Suspensión de la Controversia Constitucional **93/2020**, se estableció que **toda actividad o reapertura socioeconómica deberá apearse a los lineamientos establecidos por el gobierno Federal y Estatal**, adjuntando impresión del **Protocolo de atención para personas de nacionalidad mexicana y extranjera que se encontraran en territorio nacional mexicano en centros de hospedaje durante la cuarentena obligatoria por COVID-19**, emitido por el Gobierno Federal, la Secretaría de Salud y Secretaria de Turismo, mediante el cual específicamente en el numeral **2**, restringe los casos de huéspedes para tener una ocupación máxima del **15%**, asimismo, en el número **7** que los centros de hospedaje cerrarán sus instalaciones deportivas y sociales como albercas, gimnasios, spa, restaurantes, centros de entretenimiento, salas de negocios; lo que el arrendador hizo del conocimiento al hoy actor a través de los diversos correos electrónicos exhibidos como prueba, a fin de tomar en consideración dicha circunstancia y acreditar la imposibilidad para realizar en tiempo y forma los pagos de renta; ahora bien, de un análisis ponderado de dichas circunstancias, y la no afectación del interés social, que en la especie se vio afectada durante las medidas de seguridad sanitaria y el confinamiento para mitigar la pandemia ocasionada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), siendo un hecho imprevisible e inevitable que conlleva y provoca un impacto en este tipo de actividades, a un incumplimiento no imputable a una de las partes,*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*pues dicho virus paralizó gran parte de la actividad económica por el confinamiento de la población, lo que incluso ocasionó la pérdida de empleos o la reducción de su salarios, al ser considerado como un evento de **fuerza mayor**, mismo que en materia de arrendamiento se encuentra previsto por el artículo **1906** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que prevé directrices en torno al incumplimiento de obligaciones, que irrumpen en la esfera jurídica de los gobernados por lo que ante el evento derivado de la pandemia que se generó por el virus SARS-CoV2 (COVID-19); circunstancia que hasta la actualidad ha permanecido impidiendo llevar a cabo la normalidad las actividades económicas, labores, e incluso la función de los órganos jurisdiccionales, en todo el país y a nivel mundial; por tanto, en la especie existe justificación para el retraso o incumplimiento de dicha obligación por parte del arrendador, pues a consecuencia de ello se impidió de manera parcial, el uso de la cosa arrendada..."*

Por lo anterior el motivo de agravio que se estudia es infundado, al haberse evidenciado las razones que originaron la actualización de la hipótesis normativa establecida en el artículo **1906** del Código Civil.

En la parte donde el apelante dice desconocer a la persona moral \*\*\*\*\* , y **que por cierto, no se apersonó, ni forma parte en el presente litigio,** ubicada en calle \*\*\*\*\* , Cuernavaca, ni tampoco hizo uso de los derechos de pedir rescisión del contrato de arrendamiento o en su caso la reducción del monto de las pensiones rentísticas; a tales argumentaciones es preciso recordarle al apelante que, en su escrito inicial de demanda en el hecho marcado como **IV** dijo: *cabe hacer mención a su señoría que el hoy demandado me pidió de manera verbal que el pago de pensiones rentísticas se efectuaron a nombre de la persona moral \*\*\*\*\*;* lo que el suscrito acepte y de esta manera se emitieron las facturas del pago de

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*las pensiones rentísticas mientras se dio cumplimiento al pago de las mismas; luego entonces el propio actor y hoy apelante \*\*\*\*\* reconoció en forma expresa la forma en que ambas partes pactaron a nombre de quien se extenderían las facturas, por lo tanto no existe conflicto en este punto, pues incluso la parte demandada informó en su contestación de demanda que es cierto tal afirmación.*

En relación a la alegación donde refiere que **el Juez Primario por una parte afirma y resuelve que se encuentra acreditado el incumplimiento del pago total de las rentas pactadas** y por la otra parte de manera indebida y contradictoria, trata a toda costa de justificar de manera por demás parcial a favor del demandado en lo principal, el incumplimiento por la pandemia que se generó por el virus SARS COV 2 (COVID 19), tal justificación no se encuentra sustentada; discrepancia que es **infundada** ya que de la lectura del fallo materia de apelación no se encuentra la afirmación que **\*\*\*\*\***, sino todo lo contrario, el primario en reiteradas ocasiones informa la existencia de pagos parciales por concepto de rentas y enfatiza a través de una explicación amplia la imposibilidad de cubrir la totalidad de la renta pactada.

Continuando con el análisis del agravio marcado como **1**, nos encontramos con la siguiente inconformidad **no se cumplieron los plazos para la emisión del dictado de la sentencia definitiva, ya que esta fue emitida**

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

***totalmente fuera del plazo establecido para tal fin*** (*poco menos de un mes después de que se citó a las partes para oír sentencia*), por lo que desde este momento me reservo para hacer valer tal irregularidad en la vía forma que corresponda, dicha alegación es **inatendible** en términos del artículo **537** del Código Procesal Civil, ya que dicha disposición ciñe los lineamientos mínimos que se deben cumplir para que se configure un agravio y en ninguno de sus apartados, nos refiere que de no cumplirse el plazo para el dictado de las sentencias se considerara como un agravio; en todo caso existen procedimientos distintos para sancionar dicha conducta.

Tocante a la discrepancia precisada como ***el Juez Inferior violenta en mi perjuicio el artículo 105 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Lo anterior es así, porque deja de resolver cuestiones que son materia del litigio y deja los derechos a salvo*** para que lo hagan en diversa vía o juicio; a este punto, el primario no desatendió cuestiones materia del litigio, pues atendió la acción principal así como la reconvención presentada; y respecto de la principal de rescisión de contrato, al no proceder por ende no podían prosperar las pretensiones secundarias; ahora bien se dejó a salvo los derechos por lo siguiente, si bien se actualizó la hipótesis normativa establecida en el artículo **1906** del Código Civil, sin embargo respecto al saldo pendiente, así como el pago de intereses moratorios pactados, ante la pandemia que

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

prevalece al día que se emitió la resolución, no se dejó al libre arbitrio de las partes, sino que ha de seguirse a lo que se determine a juicio de peritos en el que habrá de establecerse el monto de la renta que ha de pagarse, considerando el semáforo epidemiológico acorde al mes correspondiente, y por ende en su caso el monto de los intereses moratorios; por lo anterior resultó procedente dejar a salvo los derechos de las partes contratantes para que lo hicieran valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda.

En análisis al agravio marcado como **2**, tenemos que primeramente el doliente se duele de lo siguiente: *causa agravio que el Juez Primario **trató de justificar (disfrazar), el incumplimiento del demandado con argumentos sin sustento legal, tales como la exhibición de la impresión del comunicado de fecha dos de julio del año dos mil veinte, emitido por el cabildo de Cuernavaca, Morelos, "supuestamente", en cumplimiento a lo ordenado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dentro del incidente de suspensión de controversia Constitucional número 93/2020, que estableció que toda actividad o reapertura socioeconómica deberá apegarse a los lineamientos establecidos por el Gobierno Federal y Estatal, así como la impresión del protocolo de atención para personas de nacionalidad mexicana y extranjera que se encontraran en territorio nacional mexicano en centros de hospedaje durante la cuarentena obligatoria por COVID 19, EMITIDO POR EL***



Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*Gobierno Federal, La Secretaría de Salud y Secretaría de Turismo...*", **Argumentos poco convincentes que si de manera sería o legal, los hubiese tomado en cuenta de manera literal y responsable, el demandado \*\*\*\*\* de inmediato hubiese solicitado al suscrito la rescisión del contrato de arrendamiento, condonación del pago de dos meses de renta o bien la reducción del pago de la pensión rentística de manera judicial, situación que no aconteció, de lo anterior, esta autoridad encuentra soporte en las afirmaciones que en su momento externó el resolutor de primera instancia, pues no obstante de que los medios de prueba fueron ofertados en copias simples, también lo es que ante el eminente hecho de salud generalizado, es notoria la existencia de la controversia constitucional a que alude hoy el apelante; ya que en un contexto general, se considera como un hecho notorio a aquellos que por conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, entre otras razones, porque pertenece a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo, y en un contexto jurídico, cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión, y en el caso específico, la controversia constitucional 93/2020, puede ser consultada en el portal de internet [https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/1/2020/9/3\\_27](https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/1/2020/9/3_27)**

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

[2389\\_5295.docx](#) configurándose así, que lo afirmado en primer momento por el demandado y posteriormente por el Juez de Primera Instancia, el dictado de protocolos de actuación ante la pandemia que se generó por el virus **SARS-Cov2 (COVID-19)**; y ante la manifestación de que el demandado \*\*\*\*\* hubiese solicitado al suscrito la rescisión del contrato de arrendamiento, condonación del pago de dos meses de renta o bien la reducción del pago de la pensión rentística de manera judicial, hemos dicho anteriormente dichas posibilidades corresponde al arrendatario ejercerlas o no, al no ser una obligación impuesta así por la norma; por lo anterior se declara **infundado** su motivo de agravio.

En lo que respecta al agravio marcado como **3**, nos encontramos que el apelante se duele del *indebido alcance de valor probatorio con **la prueba pericial en materia de contabilidad emitida por la contadora pública que fue designada por el Juez Primario la cual ni siquiera tomó en consideración**, pero sí de manera por demás ilegal dejó de valorar con el único argumento de que no la tomaba en cuenta, porque el demandado \*\*\*\*\**, acreditó la imposibilidad que tuvo para realizar en tiempo y forma el pago correspondiente a la pensión rentística del mes de junio del año dos mil veinte, cuestión que con eso le bastó al Juez Primario de marras, para que le negara eficacia probatoria a dicha prueba pericial, sin que se pronunciará con **respecto al cumplimiento total de los demás pagos de pensiones**

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

***rentísticas a que se refiere el dictamen en comento;*** a la luz de este argumento; el A quo, después de un análisis detallado respecto a la imposibilidad del demandado \*\*\*\*\* para cumplir con la obligación contraída en su totalidad, no dio valor probatorio a la pericial que se menciona, justificando que la suma del monto adeudado se justificó en términos del artículo 1906 del Código Civil, luego entonces al haberse acreditado la hipótesis normativa del artículo de referencia, el monto total del adeudo del demandado, resultaba intrascendente pues como también lo informo el juzgador dicho monto será materia de la acción que se considere oportuna por las partes para que sean los expertos en la materia quienes logren determinar las cantidades que se deban pagar por concepto de renta atendiendo a la emergencia sanitaria que hoy aún se vive.

Por último, el agravio **4**, que dice: *Igual suerte las pruebas ofrecidas por mi contrario consistentes en las facturas exhibidas por mi contraparte como dizque "pruebas supervinientes" con las que únicamente si el Juez Primario hubiese actuado de manera imparcial, y, no a favor de mi contraparte, consideraría que lo único que se acreditaba con dichos documentos era el incumplimiento del pago total de las pensiones rentísticas, sin embargo el inferior actuando al contrario sensu tuvo de manera ilegal por justificado el incumplimiento de mi contraparte actuando de manera contraria a los dispuesto por el artículo 490 del Código*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos;* en este contexto de la discrepancia, se puede concluir que el palente de manera aislada controvierte el valor y alcance probatorio que le otorgo el primario a las pruebas supervinientes, dejando de lado el contexto por que se concluyó que dichas pruebas tenían valor y alcance probatorio, mismo que es: se señaló que atendiendo a la literalidad del **contrato de arrendamiento base de acción**, celebrado por las partes el catorce de julio de dos mil dieciséis, en la **CLÁUSULA CUARTA** se estipuló que la vigencia del mismo sería de **diez años** forzosos para ambas partes; que el importe de la renta mensual sería de \*\*\*\*\* con incremento anual del **5% (cinco por ciento)** del valor de la renta; asimismo, de la **modificación del convenio de arrendamiento** de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, en su cláusula TERCERA, ambas partes convinieron ***“...TERCERA.- “LAS PARTE”, convienen en que, en virtud de que el señor \*\*\*\*\* ha incumplido la cláusula cuarta en la parte relativa al pago del incremento anual a la renta de un cinco por ciento (5%).... Por lo que el señor José Alberto \*\*\*\*\* , se da por pagado de todos los incrementos anuales que no le fueron pagados, hasta el 15 de Febrero de 2020.”*** Asimismo, en la **cláusula QUINTA**, se advierte que ambas partes convinieron en que las mensualidades rentísticas a partir de marzo de 2020, sería del día primero al día último de cada mes. Por lo que el importe de la mensualidad rentística a partir del mes de

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

marzo y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, sería de \*\*\*\*\*, cantidad que sería pagada por el arrendatario a la cuenta que se indicara, a más tardar dentro de los primeros cinco días de cada mes; de igual forma, en la cláusula **SEXTA**, las partes convinieron en que para el caso de que el \*\*\*\*\* , no depositara la cantidad del importe de la renta, **debía pagar el diez por ciento de interés por cada mes transcurrido.**

Ahora bien, el artículo **386** del Código Procesal Civil en vigor dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, sin embargo, en el caso sujeto a estudio tenemos que el arrendador demanda la terminación del contrato de arrendamiento basada principalmente en que el demandado ha omitido cubrir la pensión rentística correspondientes al mes de junio de dos mil veinte, asimismo, que con motivo del incumplimiento en tiempo y forma respecto al pago de las pensiones rentísticas a razón del 10% del monto adeudado, de acuerdo a lo estipulado en la modificación del convenio de arrendamiento de fecha diez de marzo de dos mil veinte; por lo que de acuerdo a criterio firme sustentado por la autoridad Federal, ante la imposibilidad de la actora de acreditar un hecho negativo,

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

corresponde al arrendatario acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, teniendo por tanto el actor únicamente la obligación de acreditar la relación contractual con el demandado.

Por lo anterior, el demandado al exhibir las documentales que hoy se impugna correlacionadas con las razones que expuso el A quo en relación al artículo 1906 del Código Civil, se logró acreditar la imposibilidad de pago total de la renta demandada, junio del año dos mil veinte; por lo tanto el agravio no es fundado en los términos propuestos.

**VI.** Una vez que se ha dado respuesta a la apelación presentada por el actor principal y demandado reconvenional \*\*\*\*\* es oportuno ahora analizar la apelación adhesiva que presentó del demandado principal y actor reconvenional \*\*\*\*\*; la cual la hace consistir a la luz de las siguientes manifestaciones:

**"1. En primer término, se considera equivocado lo manifestado en el considerando IV en cuanto se analiza la excepción que se desprende DEL BROCARDO QUE REZA: "VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM, NULLA CONCEDITUR" refiriendo que no es una excepción, si una negación de los hechos.**

*Esta excepción tiende a destruir la acción intentada por la parte actora y no sólo constituye una negativa de los hechos. Esta excepción encuentra su fundamento en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, lo que constituye lo que la doctrina a nombrado la doctrina de los actos*

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

*propios, dicho de otra forma se basa en la confianza suscitada por el comportamiento antecedente, que luego se pretende desconocer.*

*En este caso en particular del caudal probatorio se obtiene que el actor desde su escrito inicial de demanda reconoce en su hecho tres, que realizó una disminución en el monto de la renta del mes de mayo debido a la pandemia, que aun cuando refiere fue una condonación, de la documental consistente en la factura correspondiente al mes, existe la nota expresa en donde se hace referencia a que es una disminución.*

*De esta manera al haber previamente aceptado la disminución en el monto de la pensión rentista por el motivo de la pandemia y ante las mismas circunstancias pretender solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento, es inconcuso que se encuentra trasgrediendo la buena fe al retractarse de la postura legal en la que la parte demandada confió, ejerciendo la acción de rescisión de contrato argumento incumplimiento de pago.*

*Es por ello que como se planteó la excepción no sólo es una negativa de hechos, pues las circunstancias especiales en que se basa tienen el efecto de destruir la acción intentada, pues impacta en el contrato de arrendamiento y las cláusulas contenidas en el, ya que de manera libre y voluntaria se crea una modificación ante un hecho imprevisto que surgió y en base a la buena fe impacta en la creencia de cumplimiento de la parte arrendataria, para que posteriormente el arrendador utilizando el actuar que mismo había permitido, cambie su conducta y la tome inclusive como una ventaja para poder rescindir el contrato de arrendamiento.*

*Esta excepción se sustenta en los siguientes criterios judiciales: Cita los criterios federales que al rubro dicen:*

1. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.
2. CONTRATOS. APLICACIÓN DE LA DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS Y DEL PRINCIPIO DE BUENA FE.

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

*Se considera que aun y cuando en análisis de la sentencia en sus considerandos IV y V se tuvo por acreditada la excepción que se desprende del artículo 1906 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, teniendo por acreditada la fuerza mayor como se desprende de los argumentos esgrimidos, también se considera que de igual forma se encuentra acreditada la excepción que se desprende del artículo 1906 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos en relación con el principio general del derecho rebus sic stantibus, que prevé el impedimento total o parcial de uso de la cosa arrendada por caso fortuito o causas de fuerza mayor y la reducción parcial de la renta, ante la imprevisión de acontecimientos que rompen el equilibrio económico de lo pactado.*

*En este sentido es un hecho notorio y de las pruebas valoradas se acredita que los efectos ocasionados por la pandemia a nivel nacional e internacional originada por el virus SARSCOV2 fueron imprevistos e inevitables y originaron restricciones a nivel federal a la industria hotelera, impidiendo su normal funcionamiento en cuanto a capacidad pues solo autorizaron el 15 % de capacidad total del establecimiento, además de que prohibieron 100% el uso de áreas comunes y de esparcimiento como son albercas, salones bares y jardines (eventos sociales).*

*El principio REBUS SIC STANTIBUS POSIBILITA LA SUSPENSIÓN, MODIFICACIÓN DEL CONTRATO por alteración y falta de previsión de circunstancias concurrentes como es el caso, que impactan en el equilibrio económico del contrato, cuando a una de las partes le resulta imposible o muy gravoso su cumplimiento.*

*Existen cuatro situaciones que se encuentran probadas para efectos de acreditar la excepción que se basa en el principio REBUS SIC STANTIBUS, que son: (1) alteración sobrevenida de las circunstancias de cumplimiento, (2) onerosidad excesiva para una de las partes como consecuencia de dicha alteración, (3) imprevisibilidad del acontecimiento y (4) duración del mismo.*

*En este tenor cabe hacer referencia a pruebas que obran en autos con los cuales se acredita la procedencia actualización de este principio:*

*1. En primer lugar contamos con el documento base de la acción de mi contraparte consistente en el contrato de arrendamiento de fecha 14 de julio del año 2016 por tiempo forzoso de diez años respecto del bien inmueble*



**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

*identificado como la fracción B, ubicado en calle Tlaquepaque y Jalisco número uno de la colonia las Palmas en Cuernavaca, Morelos. Así como el convenio de modificación 10 de marzo del año 2020.*

*De los cuales desprende que ninguna de las cláusulas estipuladas prevé un acontecimiento de la naturaleza de la pandemia originada por el virus SARS-COV2, no hay una directriz de como regirse ante situaciones futuras posibles que afecten las circunstancias normales en las que se desarrollaría el cumplimiento del contrato.*

*Ante esta imprevisión nos encontramos que durante la vigencia del contrato, surge el acontecimiento que viene a generar circunstancias especiales que generan alteración sobrevenida de las circunstancias de cumplimiento y onerosidad excesiva para una de las partes como consecuencia de dicha alteración. Recordando que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento forma parte de un hotel y de igual manera recordar que en el bien inmueble rentado se encuentran asentados, jardines, alberca, chapoteadero bar, habitaciones, cocina y dos habitaciones.*

*La pandemia trajo repercusiones económicas que impactaron de manera natural en la sociedad y en el caso de la hotelería su funcionamiento en cuanto a su capacidad se vio restringido pues solo autorizaron el 15% de capacidad total del establecimiento, además de que prohibieron 100% el uso de áreas comunes y de esparcimiento como son albercas, salones bares y jardines en los meses iniciales de la pandemia, lo cual se encuentra acreditado con las documentales consistentes en el PROTOCOLO DE ATENCIÓN PARA PERSONAS DE NACIONALIDAD MEXICANA Y EXTRANJERA QUE SE ENCUENTRAN EN TERRITORIO NACIONAL MEXICANO EN CENTROS DE HOSPEDAJE DURANTE LA CUARENTENA OBLIGATORIA POR COVID 19, DE FECHA 15 DE ABRIL 2020, emitido por la Secretaria de Salud y Secretaria de Turismo y comunicado de fecha 02 de julio 2020, emitido por el cabildo de Cuernavaca, derivado de la controversia constitucional 93/2020.*

*2. La prueba confesional a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* , en donde el absolvente reconoció que en el mes de mayo del año 2020 por causa de la pandemia la renta disminuía, también reconoció que en el contrato de arrendamiento no había cláusula que hiciera referencia a un caso como el de la pandemia y además*

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

*reconoció que no pudo haber previsto la duración de la pandemia cuando accedió a disminuir la renta, características que encuadran en el principio REBUS SIC STANTIBUS.*

*3. Las documentales Consistente en la impresión del PROTOCOLO DE ATENCIÓN PARA PERSONAS DE NACIONALIDAD MEXICANA Y EXTRANJERA QUE SE ENCUENTRAN EN TERRITORIO NACIONAL MEXICANO EN CENTROS DE HOSPEDAJE DURANTE LA CUARENTENA OBLIGATORIA POR COVID 19, DE FECHA 15 DE ABRIL 2020, emitido por la Secretaria de Salud y Secretaria de Turismo. Visible en las Ligas [www.gob.mx](http://www.gob.mx). Y [www.gob.mx/coronavirus](http://www.gob.mx/coronavirus). con el cual se desprenden las directrices emitidas por las autoridades competentes, sólo se podía tener un 15% de ocupación en hospedaje y en donde se prohíbe el uso de instalaciones deportivas y sociales como: albercas, restaurantes, bares y salas de negocios. Y en la impresión del COMUNICADO de fecha 02 de julio 2020, emitido por el cabildo de Cuernavaca, derivado de la controversia constitucional 93/2020, del que se observan las directrices emitidas por las autoridades competentes del que se desprende que el Municipio se encontraba en semáforo rojo y que la reapertura de actividades deberá de apearse a los lineamientos establecidos por el Gobierno Federal y Estatal, con los cuales se acredita además el impedimento por disposición legal del uso y disfrute de manera natural del bien inmueble objeto de arrendamiento.*

*Circunstancias que vienen a romper el equilibrio contractual al haber una alteración en la forma prevista de uso, disfrute y Correspondiente pago, ya no es equitativo pagar el 100 % de las pensiones rentísticas pues al no poder utilizar el bien inmueble con el cual se generan los ingresos para pagar y solventar estas pensiones, se vuelve desmesuradamente oneroso para el arrendatario, obra como prueba LOS REPORTE ESTADISTICOS DE RECEPCIÓN correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto años 2019 y 2020, obtenidos del sistema MK FRONT. Versión 3.1.4. proporcionado por Grupo Microcalli S.A. de C.V.*

*De la información obtenida del referido sistema informático, en el apartado de porcentaje de ocupación hotelera, haciendo un comparativo del año 2019 y 2020, específicamente de los meses de enero a agosto.*

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

*De igual manera, se observa de los ESTADOS DE CUENTA DE CITIBANAMEX referentes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto años 2019 y 2020, de la cuenta a nombre de Turismo las Flores S.A. de C.V. de la Institución bancaria CITIBANAMEX que la afectación por las restricciones a la ocupación derivadas de la pandemia observan claramente de un comparativo de estados de cuenta de los meses enero a agosto del año 2019 y el del año 2020. Esto es sólo ingresos, sin reflejar los gastos de operación que se generan.*

*No debiendo pasar por desapercibido que no ha habido mes en el que se haya omitido pago, pues como se desprende de las documentales existentes y de la misma prueba confesional de la parte actora que admite que todos los meses se le ha cubierto cantidades.*

*Debe el tribunal de alzada como analizar el comportamiento de ocupación previo a la pandemia y su comportamiento en los meses de pandemia y restricciones legales emitidos por las autoridades sanitarias correspondientes cobrando especial relevancia los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2020 en los que se observa un desplome de más del 50% de ocupación en comparación con el los mismos meses del año 2019 y lo mismo ocurre en los estados de cuenta en donde se refleja las misma disminución de ingresos.*

*Es por esto que se afirma se encuentra acredita la excepción que se desprende del artículo 1906 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos en relación con el principio general del derecho rebus sic stantibus, pues de pruebas se desprende que se ha acreditado los cuatro elementos que de acuerdo a la doctrina deben de existir para que se configure, que son: (1) alteración se ha acreditado los cuatro elementos que de acuerdo a la doctrina sobrevenida de las circunstancias de cumplimiento, (2) onerosidad excesiva para una de las partes como consecuencia de dicha alteración, (3) imprevisibilidad del acontecimiento y (4) duración del mismo.*

**3.** *Por último y tomando en consideración que la acción principal de la parte actora es la rescisión del contrato de arrendamiento, en el supuesto inadmitido y del todo improbable de que se desestimaran las excepciones precedentes, también se encuentra acreditada la excepción que se desprende de que en el caso el incumplimiento*

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

*carece de la gravedad suficiente para conducir a la resolución del contrato.*

*Debiendo privilegiarse la conservación del contrato (favor contractus), y analizarse, conforme al acervo probatorio, que lo que pretende mi contrario es abusivo, contrario a la buena fe e, incluso, doloso, pues el ejercicio de la facultad resolutoria del contrato se basa enteramente en un incumplimiento aparente que no responde a la realidad de las cosas; no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales y encubre el simple deseo de aprovechar la oportunidad de concertar un nuevo negocio (para obtener mayores beneficios, lo que se acredita con el correo electrónico de fecha 18 de julio de 2020, enviado a la dirección albertovizcayno@hotmail.com.*

*Se invocan los siguientes criterios de reciente creación, de los cuales se desprende que no todo tipo de incumplimiento da origen a la rescisión de contrato, pues como lo he afirmado, se trató de cumplir el contrato lo más humanamente posible ante lo imprevisible de las circunstancias ocasionadas por la pandemia ocasionada por el virus SARSCOV2 (crisis económica), teniendo en un determinado caso un incumplimiento no esencial, que de ninguna manera puede originar o dar causa a la rescisión de contrato.*

*Excepción que se sustenta en los siguientes criterios judiciales: Cita los siguientes criterios federales que al rubro dicen:*

1. CONTRATOS. INCUMPLIMIENTOS ESENCIALES Y NO ESENCIALES, Y SU INFLUENCIA EN LA RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE AQUÉLLOS (APLICACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE LA ESENCIALIDAD).
2. RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES. SOLO PROCEDE SI ESTE RESULTA GRAVE."

Cabe precisar que la apelación adhesiva, más que un recurso tendiente a lograr la modificación de la parte

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

propositiva de una sentencia, busca su confirmación mediante la expresión de argumentos que le den mayor solidez a los expuestos por el a quo en la parte considerativa de la sentencia apelada; con la adhesión se busca evitar el riesgo de que la sentencia se revoque por el Tribunal ad quem, no porque al que obtuvo no le asista la razón, sino por su defectuosa fundamentación y motivación.

Ahora bien, el numeral **539** del Código Procesal Civil, establece entre otras cosas, lo siguiente:

***“Adhesión a la apelación.*** *La parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta al notificársele su admisión, o dentro de los seis días siguientes a esa notificación. En este caso, la adhesión al recurso sigue la suerte de éste.”*

Del anterior precepto se colige que la adhesión al recurso de apelación interpuesto por la parte contraria, sigue la misma suerte de éste; en ese sentido y una vez que fue analizado el recurso de apelación interpuesto por la parte actora principal y demandado reconventional \*\*\*\*\* , en donde se estudió y pormenorizo las razones que llevaron a concluir que sus motivos de disenso son infundadas, mismas razones que coinciden con los argumentos que ha expuesto el apelante adhesivo \*\*\*\*\* , en consecuencia y concordancia con todo lo anterior, es declarar fundada la apelación adhesiva.

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

**VII.** Por último, es el momento de estudiar la apelación en contra de la sentencia definitiva hecha valer por el demandado principal y actor reconvencional \*\*\*\*\* , en este punto cabe resaltar que el antes citado también hizo uso del recurso de apelación adhesiva y se podría pensar que no puede ejercer ambos recursos, ya que por un lado la apelación busca modificar, confirmar o revocar la sentencia; y, la apelación adhesiva como se dijo anteriormente busca fortalecer los razonamientos externados por el Juez; sin embargo en este asunto particular, el señor \*\*\*\*\* reconvino de \*\*\*\*\* , entre otras pretensiones la expedición y entrega de las facturas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y las que se sigan generando; acción reconvencional que procedió parcialmente; generándose así la inconformidad por parte de \*\*\*\*\* para controvertir a través del medio de impugnación denominado apelación; ya que ataca las razones que originaron la improcedencia total de su acción en vía de reconvención; como en breve se observara a través de sus motivos de disenso, que son:

*"1. Indebido análisis de la acción reconvencional. Consideramos que debió decretarse condena a la prestación b) de la acción reconvencional, consistente en:*

*A) La nulidad de la cláusula única del contrato de arrendamiento de fecha catorce de julio del año dos mil dieciséis, en la parte que dice "... \*\*\*\*\* se obliga para con el señor \*\*\*\*\* , a permitir y no poner ningún tipo de objeción a efecto de que el señor \*\*\*\*\* ejerza el derecho que tiene de*

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

*desayunar, comer y en su caso cenar en el restaurant del negocio conocido como Hotel Posada Quinta las Flores ubicado en el número 210 de la calle Tlaquepaque, Colonia las Palmas de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, sin costo alguno por el consumo de los mencionados alimentos..." por no guardar relación con el objeto arrendado y desequilibrar la equidad entre contraprestaciones, además de ser una cláusula abusiva, contraviniendo los principios de buena fe y usos y costumbres llevados a cabo en los contratos locativos."*

*Para el Juez no se acreditaron los elementos de esta prestación, esto es, la lesión jurídica derivada del hecho de que fue mi notoria necesidad la que en ese momento me llevó a aceptar, en un contrato de arrendamiento, una cuestión tan atípica como quedar obligado a alimentar a mi hermano.*

*Tan nefanda es esa estipulación, que comparativamente hablando es lo mismo que celebrar un contrato de arrendamiento de una casa habitación y obligarse a dejar un cuarto disponible para que el arrendador acuda a dormir cuando le plazca.*

*Aquí la lesión es patente y al margen de que se ofrecieron pruebas, que aquí solicito, sean valoradas en su justa dimensión, en todo caso ha lugar a presumirla porque no es una estipulación natural de un contrato locativo. Es contra natura y ella deriva del hecho evidente y derivado de la lógica, de que fue la única manera en que mi hermano accediera a celebrar el contrato conmigo.*

*Como se relató, y es fácil advertir de las constancias de autos, el negocio es familiar y lleva dos generaciones en pie. Por efecto de la herencia el predio se dividió, correspondiéndole a mi hermano (actor principal), lo que constituye el área recreativa del hotel, sin la cual era y es claro, el negocio se viene abajo.*

*Eso fue lo que me llevó a acceder en su veleidosa petición de tener un restaurante a placer.*

*Es, como se argumentó, una cláusula que por abusiva debe eliminarse. Y no pasa nada, más que dar coherencia al pacto, estableciendo en rigor las prestaciones propias de un arrendamiento.*

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

*Note este Tribunal de Apelación que en el contrato no se establece la regla de contraprestación, conforme a la que habría de entenderse con claridad que me obligue a ello como parte de la renta. En el contrato no se dice que son tantos miles de pesos y que de esa prestación se incluye monetariamente el consumo indiscriminado en el restaurante del hotel, a razón de x por ciento.*

*Lo que se estableció en mi perjuicio y que no estaba en aptitud de negociar, es el pago total de la renta, por un lado -prestación consustancial del arrendamiento- y por el otro, ese consumo atípico.*

*Incluso, el propio actor principal entiende que es una prestación que no forma parte del contrato, pues en el momento en que contestó la reconvenición, expuso:*

*"...siendo que en realidad no tengo interés en seguir Consumiendo dichos alimentos en las instalaciones que refiere el hoy actor reconvencionista, ya que es pura comida fécula" (quiso decir fétida; pero no lo fue antes, le gustaba el desayuno, la comida y la cena; y le gustaban tanto que invitaba a sus amigos."*

**2. Indebida absolución al pago de costas.** Como se advierte de la sentencia impugnada, el Juez resolvió absolver al actor principal al entender que no hubo temeridad y mala fe.

*Contrario a lo así estimado, considero que sí se dan esos de condenación subjetiva.*

*El artículo 159 del Código Adjetivo Local prevé dos sistemas para la condena en costas: uno subjetivo, aplicable cuando a criterio de juzgador alguna de las partes se ha conducido con temeridad y mala fe durante el procedimiento, y otro objetivo, que no deja a criterio de juzgador esa condena, sino que obliga a condenar al pago de ellas cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en sus fracciones.*

*Respecto del sistema subjetivo, conviene señalar que la jurisprudencia ofrece algunas pautas de conducta para valorar cuándo existe temeridad y mala fe en las partes de un juicio, para efectos de condena en costas, y en todas ellas se aprecia que su fundamento E la intención maliciosa.*



**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

*En ese sentido, se ha considerado temerario o de mala fe, el que, promueve acciones o excepciones a sabiendas que no las obtendrá, o quien promueve incidentes o recursos con el fin de entorpecer el procedimiento, el que incurra en falsedad, etcétera.*

*Como ejemplos de lo anterior, se citan las siguientes tesis de la entonces Tercera Sala y la Sala Auxiliar, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:*

1. COSTAS. CONDENA AL DEMANDADO A SU PAGO SI ACTUÓ CON TEMERIDAD Y MALA FE, AUN CUANDO NO SE LE HAYA CONDENADO A TODAS LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.
2. COSTAS. TEMERIDAD O MALA FE. QUE DEBE ENTENDERSE POR ELLAS.
3. COSTAS, TEMERIDAD Y MALA FE PARA LA CONDENACIÓN EN. CONCEPTO.
4. COSTAS CUANDO DEBE CONDENARSE POR TEMERIDAD AL PAGO DE.

*Se hace énfasis en las tesis 2 y 3, donde se indica claramente que la mala fe y la temeridad debe analizarse en función de la intención del litigante para advertirla.*

*Por su propia naturaleza, la intención del litigante difícilmente ha de probarse mediante prueba directa, por lo que ha de tenerse por demostrada sólo a base de presunciones derivadas del juicio.*

*El actor es mi hermano. La pandemia (hecho notorio) afectó a los hoteles. Esto lo sabía y sabe el actor y aun así me demandó la rescisión. Si esto no es temeridad y mala fe, no sé qué lo sea.*

*De las constancias de autos, en específico de las comunicaciones que hubo entre las partes previo a la "temeraria demanda", se aprecia con claridad que la verdadera intención del accionante al llevarme al juicio fue estar en aptitud de vender el inmueble (me concedió un "derecho al tanto" de compra, estando vigente el contrato locativo).*

*El análisis de esas comunicaciones previas que pido se tengan aquí reproducidas, pone de relieve con meridiana claridad que la demanda es un intento de evadir las obligaciones que le depara el contrato cuya resolución sin derecho y razón pide, en concreto, el plazo forzoso.*

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

*El planteamiento es de mala fe, porque en las comunicaciones privadas cuya existencia probé en juicio, se le hizo mención de la existencia de la causa mayor provocada por la pandemia; de la imprevisión que esto ocasionó en el equilibrio económico del contrato.*

*Mediante ocuro de 7 de julio de 2020, suscrito por el actor -que yo ofrecí y no fue objetado [prueba S del escrito de contestación de demanda]- que me fue entregado el 15 siguiente, en el que mi hermano me notifica mi supuesto derecho de tanto, respecto del bien inmueble objeto de arrendamiento, en donde me ofreció adquirir el bien inmueble en la módica cantidad de (13 millones de pesos); algo exorbitante (prueba relacionada a la respuesta remitida vía correo, de fecha 18 de julio siguiente [prueba R]).*

*Note este Tribunal Ad quem la avidez del actor y su propensión a capitalizar la situación pandémica a su favor. Me hizo el favor de avisarme" -una vez que comencé a hacer pagos proporcionales en función de la emergencia sanitaria, es decir, una vez que en su concepto "incumplí"- que me daba el derecho al tanto.*

*Ahí dijo (estando vivo el contrato):*

*... por este medio expreso ante ustedes que voy a realizar La compraventa del bien inmueble... La parte compradora ofreció un monto de \*\*\*\*\* por el inmueble antes descrito, mismo monto que se fijará como el precio del inmueble."*

*Noten sus Señorías que estando vigente el pacto, el arrendador lo consideraba letra muerta, me hace el flaco favor de darme el derecho al tanto en una cantidad exorbitante, no avalada por algún avalúo y me avisa que lo va a vender. Esto lo reiteró el actor al desahogar la confesional a su cargo Confiesa una justicia por propia mano, pues para vender necesita primero rescindir el pacto. Pero las leyes no son su fuerte.*

**3. Incongruencia externa.** *Me agravia la siguiente consideración:*

*"...Sin que tal proceder signifique que ha cumplido; sin embargo, respecto al saldo pendiente, así como el pago de intereses moratorios pactados, ante la pandemia que prevalece al día en que se emite esta resolución, no se deja al libre arbitrio de las partes, sino que ha de seguirse a lo que se determine a juicio de peritos en el*

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

*que habrá de establecerse el monto de la renta que ha de pagarse ¿, considerando el semáforo epidemiológico acorde al mes correspondiente, y por ende, en su caso, el monto de los intereses moratorios, por lo tanto, resulta procedente dejar a salvo los de las partes contratantes para que lo hagan valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda."*

*Entiendo el ánimo del Juez al razonar de esa manera; empero. Desde el momento en que en este juicio la Litis (de estricto derecho) se ciñó al estudio de las acciones principal y reconvenzional, no había lugar a decretar reserva alguna.*

*En relación con la acción rescisoria, que es a la que está vinculada esa reserva, la sentencia sólo debía absolver o condenar.*

*La Litis se desborda con esta reserva porque ninguna de las partes introdujo al debate la proporcionalidad de los pagos. Extremo que, dicho sea de paso, era de la exclusiva incumbencia del actor-para el que sobra decir, pago proporcional es igual a incumplimiento  
El pecado del Juez, en su propensión correcta de justicia, es atar los cabos en un afán de exhaustividad. Ello se aplaude y reconoce. Empero, la guía que le proporciona a mi contrario, además de que desborda la Litis, supone una infracción al principio de igualdad de armas, cuando el actor, si hubiera obrado de buena fe, hubiera demandado no la rescisión, sino una aducida incorrección de la proporción de los pagos."*

Respecto al agravio número **1**, esta Sala advierte igualdad de manifestaciones que el hoy apelante adujo frente a la primera instancia, es decir, fundó su petición de nulidad por no guardar relación con el objeto arrendado y desequilibrar la equidad entre contrapretenciones, además de considerarla una cláusula abusiva, contraviniendo los principios de buena fe y usos y costumbres llevados a cabo en los contratos locativos; refiriendo el demandado que se pactó como parte del pago de renta, y que de la misma manera se dio el incumplimiento a otorgarle dichos

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

alimentos, y que en realidad no tiene interés en seguir consumiendo dichos alimentos en las instalaciones que refiere el actor reconvencionista; sin controvertir las razones torales que concluyeron en la improcedencia de la pretensión, mismas que fueron:

*"...De los preceptos legales anteriormente citados, se colige que el acto jurídico es todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas, que para que produzca plenamente sus efectos deberá estar integrado por elementos **esenciales** (declaración de voluntad, posibilidad del **objeto** y solemnidad en los casos requeridos) y de **validez** (capacidad en el autor, **ausencia de vicios en la voluntad**, licitud en el objeto y forma); que la falta de algún elemento esencial tiene como consecuencia la **inexistencia** del acto jurídico y la ausencia de algún elemento de validez provoca su **nulidad absoluta o relativa**; habrá nulidad absoluta cuando haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, salvo que la Ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa; y, habiendo lesión jurídica conforme a lo dispuesto por el artículo **13** del mismo Código.*

*A la luz del análisis efectuado a los argumentos expuestos por ambas partes, así como a la cláusula única del contrato de arrendamiento de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, cuya nulidad respecto a dicha parte solicita el actor reconvencionista, toda vez que de la misma no se aprecia que sea contraria a derecho, ni se actualiza hipótesis alguna de las previstas por el artículo **13** del Código Civil antes citado, pues se advierte que la voluntad de ambas partes quedó plasmada ante una Autoridad Judicial, es decir ante el entonces Juzgado Segundo Civil en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y ante el Notario Público de referencia, razón por la cual resulta **improcedente** dicha prestación, absolviendo al demandado reconvencional de la misma."*

De lo anterior podemos ver de una manera más clara que el señor \*\*\*\*\* , no combate el hecho de que el Juez haya razonado a la luz de los fundamentos

**Toca:** 699/2021-2-2**Expediente:** 189/2020-1**Recurso:** Apelación**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles**Actor:** \*\*\*\*\***Demandado:** \*\*\*\*\*Magistrada Ponente: **Doctora María del Carmen Aquino Celis.**

legales expresados que la nulidad que se pretende no actualiza hipótesis alguna de las previstas en el artículo **13** del Código Civil, al advertirse la voluntad expresa de las partes; resultando así la inoperancia de dicho motivo de agravio.

Por cuanto al agravio número **2**, es necesario precisar que todas las personas tienen salvaguardado su derecho de petición en un ámbito general; y en caso específico, el señor \*\*\*\*\* ejerció un derecho de petición ante el órgano jurisdiccional al considerar una vulneración a su esfera jurídica, derivado del incumplimiento de un contrato de arrendamiento, al ejercer dicho derecho de petición se presume que tiene la fiel convicción de tener la razón, pues estructura su solicitud en términos legales, encuadrando la hipótesis normativa que a su consideración se ha actualizado; por lo tanto es difícil alejarse de ese primer entendido hasta el punto de llegar a pensar que actuó a sabiendas de que su petición o solicitud estaría perdida o sin fruto alguno; y de las actuaciones que hoy se tienen a la vista, no se advierte que el accionante \*\*\*\*\* haya actuado de mala fe o con la intención de perjudicar a su contraria, ya que finalmente es como se ha dicho su derecho poder ejercer por vía judicial el cumplimiento de derechos vulnerados; concluyendo que el motivo de agravio es infundado.

**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

Por último, el agravio **3**, el apelante se duele de que el Juez haya dejado a salvo los derechos en el contexto siguiente:

*"...Sin que tal proceder signifique que ha cumplido; sin embargo, respecto al saldo pendiente, así como el pago de intereses moratorios pactados, ante la pandemia que prevalece al día en que se emite esta resolución, no se deja al libre arbitrio de las partes, sino que ha de seguirse a lo que se determine a juicio de peritos en el que habrá de establecerse el monto de la renta que ha de pagarse ¿, considerando el semáforo epidemiológico acorde al mes correspondiente, y por ende, en su caso, el monto de los intereses moratorios, por lo tanto, resulta procedente dejar a salvo los de las partes contratantes para que lo hagan valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda."*

Sin embargo quienes resuelven que dicha frase "dejar a salvo los derechos" no constituye una violación al debido proceso, ni una forma expresa de someterlo a una acción futura o que se pueda considerar como cosa juzgada lo analizado por el primario en contexto que antecede; ya que es necesario agotar un procedimiento legal en donde se satisfagan los presupuestos procesales que permitan el examen del fondo del asunto; y entonces estar en posibilidades de poder ejecutar una determinación judicial, cumpliendo así con lo establecido en el artículo 17 de la Constitución Política Mexicana; lo anterior tiene su origen en el momento en que el demandado principal \*\*\*\*\* se acoge en el artículo **1906** del Código Civil, a lo que el actor principal expresa entre otras cosas que para tal supuesto deberá ser ponderado por peritos la reducción del monto del pago de las pensiones

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

rentísticas; es así como se trae a la Litis el planteamiento que el Juez resuelve y que esta sala comparte. Por lo anterior se declara infundado el agravio en estudio.

**VIII.** Por todo lo anterior al resultar por una parte **inatendibles, inoperantes** y por otra **infundados** los motivos de agravio el agravio tanto de la apelación preventiva, de fecha **diez de diciembre del año dos mil veinte;** apelación en contra de la sentencia definitiva así como la apelación adhesiva de fecha **trece de septiembre del año dos mil veintiuno;** dictadas por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente **189/2020-1** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , se **confirma** el auto de fecha **diez de diciembre del año dos mil veinte** asimismo se **confirma** la sentencia definitiva de fecha **trece de septiembre del año dos mil veintiuno,** dictada por el por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente **189/2020-1** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* .

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, además de lo dispuesto por los numerales 105,106, 530, 550 y

Toca: 699/2021-2-2

Expediente: 189/2020-1

Recurso: Apelación

Juicio: Especial sobre arrendamiento de inmuebles

Actor: \*\*\*\*\*

Demandado: \*\*\*\*\*

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

demás relativos aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, es de resolverse, y

## R E S U E L V E

**PRIMERO.** Se **confirma** el auto de fecha **diez de diciembre del año dos mil veinte** asimismo se **confirma** la sentencia definitiva de fecha **trece de septiembre del año dos mil veintiuno**, dictada por el por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente **189/2020-1** relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

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

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala; Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN** integrante y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante y Ponente en éste asunto, ante la Secretaria de Acuerdos,



**Toca:** 699/2021-2-2

**Expediente:** 189/2020-1

**Recurso:** Apelación

**Juicio:** Especial sobre arrendamiento de inmuebles

**Actor:** \*\*\*\*\*

**Demandado:** \*\*\*\*\*

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

Licenciado **RANDY VÁZQUEZ ACEVES** quien da fe.

**MCAC/msd**