

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

H.H. Cuautla, Morelos, a siete de junio del año dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número \*\*\*\*\*, formado con motivo de los recursos de apelación, interpuestos por el actor \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\*, en contra de la sentencia definitiva de fecha **veintinueve de octubre de dos veintiuno**, dictada por el **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado**, dentro del juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, expediente número \*\*\*\*\*; y

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

1.- Con fecha veintinueve de octubre de dos veintiuno, el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado, dictó sentencia definitiva, cuyo contenido es del tenor literal siguiente:

*“...**PRIMERO.**- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida es la correcta de conformidad con los Considerandos I y II del presente fallo.*

***SEGUNDO.**- La parte actora \*\*\*\*\* **no** probó la acción ejercitada contra \*\*\*\*\*, quien a su vez **no** probó sus defensas ni excepciones; consecuentemente,*

**TERCERO.**- *En virtud de que ninguna de las partes probó sus acciones o sus defensas y excepciones, cada parte deberá asumir los gastos y costas originados en la presente instancia en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....”**

2.- Inconformes con esta determinación, el actor \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\*, interpusieron recurso de **APELACION**, mismos que fueron admitidos en sus términos por autos de fechas diecisiete y treinta de noviembre ambos del año dos mil veintiuno, los cuales una vez que fueron debidamente substanciados en forma legal, ahora se resuelven al tenor de los siguientes;

### **CONSIDERANDOS:**

**I.- COMPETENCIA.**- Esta Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es legalmente competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; en relación con los artículos 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 544, 546, 547, 548, 550 del Código Procesal Civil en vigor.

**II.- AGRAVIOS.**- Contra esta determinación, el actor \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\*, formularon los agravios que a su parecer les causa dicha resolución, lo que hicieron

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

mediante escritos presentados en la Oficialía de Partes de esta Alzada registrados con los números **00030** y **00076**, los días diez y trece de enero ambos de dos mil veintidós, los cuales aparecen visibles de la foja 5 a la 19 del toca formado con motivo de los recursos de apelación que se resuelven; mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones estériles, sin que la falta de su transcripción produzca violación de garantías a los apelantes, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustentan esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción literal de los agravios, sino de su adecuado análisis.

Sirve de apoyo al anterior criterio, la tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, que es visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII Noviembre de 1993, Octava Época, página 228, que estipula:

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

debate.”. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Así también, se invoca la tesis dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-1, página 61, cuya sinopsis reza:

**“AGRAVIOS, FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS, EN LA SENTENCIA. NO CAUSA PERJUICIO SI SE CONTESTAN.** El hecho de que en la resolución reclamada no se hayan transcrito los agravios que fueron materia de la misma, no le para ningún perjuicio al amparista ni lo deja en estado de indefensión, ya que en todo caso esa omisión no es trascendente en el sentido de fallo ni representó impedimento para que combatiera las consideraciones que sirvieron de sustento a la responsable para dictar su fallo.”. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

**III.- ANÁLISIS DEL PRESENTE RECURSO.-** El actor \*\*\*\*\* , expuso como agravios los siguientes:

**“PRIMERO.-** *La sentencia impugnada y pronunciada por el a quo, de fecha 29 de Octubre de esta anualidad infracciona lo establecido por los artículos 7, 105, 106 Fracción VI, 369, 386, 387, 504, párrafo IV del Código Procesal Civil vigente en esta entidad, así como los artículos 1901 fracción IV, 1948 fracción I, 1949, 1950 del Código Civil vigente .*

*El A-quo establece en la sentencia impugnada en su considerando V, después de efectuar diversas y acertadas aseveraciones, respecto a la pretensión ejercitada por la parte demandada, que en su concepto la relación contractual de arrendamiento existe entre los contendientes, en el juicio que dio origen al conflicto, respecto del bien inmueble ubicado en el local 98 de la casa marcada con el número 4 de la Calle \*\*\*\*\* , **relación que se***

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

**encuentra acreditada con el contrato exhibido por la accionante, como documento base de la acción**, el cual corre agregado al expediente número \*\*\*\*\*, tramitado ante el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, estableciendo además que de conformidad con el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor de la entidad, es el dispositivo legal en el cual se establecen las excepciones al principio de la carga de la prueba, pero por otra parte deberá analizarse en forma exhaustiva la acción intentada por el actor, que en el caso concreto lo es la terminación del contrato de arrendamiento base de la acción, en virtud que dicho contrato tuvo una vigencia por un año forzoso para ambas partes contado **a partir del 1 de Mayo de 2018 y con fecha de vencimiento el 30 de abril de 2019** como se deriva de la cláusula tercera del contrato base de la acción; que la demanda de la terminación del contrato de arrendamiento base de la acción fue presentada ante el juzgado tercero civil de primera instancia el **día 3 de Mayo de 2019**, es decir, dicha demanda fue presentada dentro del término legal, y que además expresamente la parte actora se opuso a que el enjuiciado continuara con el arrendamiento del citado bien inmueble, solicitando además que como consecuencia de la declaración judicial de que el contrato de arrendamiento estaba vencido, la desocupación, y entrega del citado bien, haciendo valer además la tesis jurisprudencial, 1ª/J.31/2001 de la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el semanario judicial de la federación y su gaceta, novena época, tomo XIV, Julio del 2001, página 352 del rubro siguiente: **“TACITA RECONDUCCIÓN, LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUELLA DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE 10 DÍAS CONTADOS A PARTIR del SIGUIENTE AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO...”**

*El a-quo en forma indebida y sin fundamentar ni motivar la resolución que se combate en este escrito de expresión de agravios, manifiesta expresamente que, “el actor argumenta que el contrato base de la acción ha dejado de tener vigencia, pues a decir de este se encuentra vencido, circunstancia que NO fue acreditada ya que el artículo 1950 del Código Civil establece que vencido el contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año,*

**y de su escrito inicial de demanda no se advierte circunstancia en la cual el arrendatario haya incumplido con su obligación de pago, tan es así, que durante la secuela procesal este ha efectuado las consignaciones de renta y la parte actora las ha recibido a su más entera satisfacción”**

El a-quo al establecer el argumento legal anteriormente precisado, en forma parcial y oficiosamente, hace valer situaciones que no fueron argumentadas por el demandado, pues si revisamos el escrito de contestación de demanda no se deriva ninguna excepción, defensa o contrademanda, referente a la **PRORROGA LEGAL** instrumentada, porque las únicas defensas y excepciones fueron las siguientes:

**A).- La de LA DE SINE ACTIONE AGIS,** estableciendo en la misma, el hecho de que el contrato base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento, aun no se ha vencido, y que por tal motivo el accionante carece de acción y que la excepción en comento únicamente arroja la carga de la prueba al demandante.

**B).- LA FALSEDAD EN LO DECLARADO EN LA DEMANDA,** estableciendo en dicha excepción que el actor se ha conducido con falsedad y que trata de inducir al error mediante fraude procesal, en virtud de la exhibición de un contrato de arrendamiento que niega haber firmado y que en consecuencia no se obligó en los términos temerarios, dolosos, de mala fe y con falta de probidad y que dicho actor se conduce con falsedad;

**C).- LA ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS,** estableciendo que el contrato de arrendamiento base de la acción y que fue exhibido por el actor en el escrito inicial de demanda es un documento apócrifo que jamás firmó y que en consecuencia se opone al mismo; dicho demandado además opone una excepción que no se encuentra catalogada en el Código Procesal Civil vigente en la entidad y que denomina: **“LAS DERIVADAS TODA Y CADA UNA DE LAS MANIFESTACIONES QUE SE ADVIERTEN EN EL CUERPO DEL PRESENTE ESCRITO DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA”**.

Se resalta de lo anteriormente precisado que el demandado, no hizo referencia alguna a su supuesto derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento base de la acción, y también se desprende del escrito de contestación que

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

*tampoco contrademandó la declaración judicial de que el contrato base de la acción debería prorrogarse, pues incluso, en el supuesto caso no concedido, de que el juzgador pudiera incluir en su sentencia elementos no hechos valer por el demandado, no podría proceder la prórroga legal porque de las constancias procesales del primigenio expediente tramitado ante el a-quo, no se derivan datos de prueba de que dicho demandado estuviera al corriente en el pago de las rentas, es decir, no se encuentran exhibidos los documentos idóneos para acreditar que el peticionario de la prórroga estuviere al corriente en el pago de las pensiones arrendaticias.*

*Igualmente quiero establecer como un argumento esencial, quizás reiterativo, que las cuestiones no expuestas en los escritos de demanda, contestación, contrademandada, o en las excepciones y defensas, que fijan la litis del juicio principal, pues al no haberse formulado las mismas durante la tramitación del juicio, cualquiera de las partes no estuvieron en posibilidad de controvertirlas y, el juez de origen al no efectuar pronunciamiento alguno al momento de dictar el fallo definitivo acorde por lo dispuesto por el artículo 106 Fracción VI, del Código Procesal Civil, en vigor en esta entidad se ha producido en dicho acto decisorio indebidamente, y con falta de probidad y sin los principios de impulso procesal, claridad, precisión, congruencia y exhaustividad.*

*En el caso concreto controvertido se deberá estar expresamente a la hipótesis legal de los artículos 105, 106, fracción VI del Código Procesal Civil vigente en la entidad, ya que en la sentencia que se combate en este recurso de apelación violenta los principios de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad, lo que quiere decir que las mismas deberán estarse con lo que se demanda y con las contestaciones, excepciones, defensas y en su caso con la contrademanda, y con las demás prestaciones deducidas oportunamente en el juicio, debiendo además decidir única y exclusivamente sobre los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate, y cumpliendo en forma irrestricta lo que se establece en el artículo 106 fracción VI, que expresamente manifiesta: **“LOS JUECES Y MAGISTRADOS PARA DICTAR LA SENTENCIAS OBSERVARAN LA SIGUIENTES NORMAS:***

**FRACCIÓN VI.- EN LA SENTENCIA DEFINITIVA NO SE CONCEDERA A LAS PARTES LO QUE NO HUBIEREN PEDIDO ”**

Nuevamente insistimos que la sentencia dictada por el a-quo es una sentencia a todas luces parcial e ilegal pues en forma oficiosa, es decir, sin que la parte demandada hubiere solicitado la prórroga legal y sin que tuviera base alguna el juzgador para hacerlo, establece elementos que le benefician al demandado, elementos procesales, e indebidos, que como ha quedado demostrado fueron introducidos en la sentencia, actuando parcialmente el juzgador y en beneficio del citado enjuiciado, razones por las cuales deberá dejar sin efecto la sentencia combatida con este recurso de apelación y en su caso dictar una nueva, en la cual se establezca que **ha procedido la acción de terminación de contrato de arrendamiento, y en consecuencia, la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del mismo.**

**SEGUNDO.-** La sentencia impugnada y pronunciada por el a-quo de fecha 29 de Octubre de esta anualidad infracciona lo establecido por los artículos 7, 105, 106, Fracción VI, 369, 386, 387, 504 párrafo IV del Código Procesal Civil vigente en esta entidad, así como los artículos 1901 Fracción IV, 1948 Fracción I, 1949, 1950 del Código Civil vigente.

El a-quo establece en la sentencia impugnada en el considerado V, después de efectuar diversas y acertadas aseveraciones respecto a la pretensión ejercitada por la parte actora, **que en su concepto la relación contractual de arrendamiento existe entre los contendientes en el juicio que dio origen al conflicto,** respecto del bien inmueble ubicado en el local 98 de la casa marcada con el número 4 de la calle \*\*\*\*\*; **relación que se encuentra acreditada con el contrato de arrendamiento exhibido por la accionante, como documento base de la acción,** el cual corre agregado al expediente número \*\*\*\*\* tramitado ante el juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, siendo que, el a-quo establece en forma indebida que el actor no acreditó la acción intentada de terminación de contrato, pues, con el caudal probatorio no se advierte causa imputable al demandado para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de Abril de 2018; pues existe la oposición del arrendador a que no se produzca la tácita reconducción del arrendamiento pues se le hizo saber al enjuiciado en el escrito inicial de demanda dicha circunstancia debiéndose considerar totalmente independiente lo argumentado por la autoridad jurisdiccional



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

*decisoria en el sentido de que el demandado se encuentra pagando las pensiones rentísticas estipuladas en el contrato antes referido como consta en autos a fojas 60, 184, 210, 231, 246, 262, 263, 270, 290, 294, 299, 300, 319, 333, 340, pensiones que ha recibido el actor a su más entera satisfacción, pero de las probanzas ofrecidas por dicho demandado no se desprende en forma alguna que el mismo haya estado al corriente en relación a dichas pensiones arrendaticias por que en su escrito de contestación no hace aclaración alguna.*

*Esta parte considera que el a-quo argumento en forma oficiosa a favor del demandado, lo anteriormente establecido, contraviniendo la fracción VI, del artículo 106 del Código Procesal Civil vigente en el estado, pero además la acción de terminación del contrato se da precisamente porque el documento base de la acción dejó de tener vigencia el **30 de Abril de 2019**, como se establece en el contrato basal de la acción, es decir, dicha terminación de contrato no es imputable al demandado, sino más bien, es lo convenido por las partes intervinientes en el documento de marras, aclarando además la oposición del arrendador a que no produjera los efectos de la tácita reconducción del arrendamiento, pues se le hizo saber al enjuiciado en el propio escrito de demanda en el hecho cuarto en el cual manifiesta que **“...en virtud de que expresamente me opongo a que el arrendatario continúe el arrendamiento, por lo tanto, demando en la presente vía todas y cada una de las prestaciones en el capítulo respectivo de la presente demanda...”** Es aplicable a lo anteriormente expuesto la tesis jurisprudencial en materia Civil de la octava época, de la instancia: Tribunales Colegiales de Circuito, tesis I.5º.C.J./27, de la gaceta del semanario judicial de la Federación número 55 de fecha Julio de 1992 pagina 33, que al rubro dice: **“ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPOSICIÓN A TRAVEZ DE LA DEMANDA JUDICIAL...”***

*De lo anterior se acredita, que el suscrito en mi carácter de arrendador, se le hizo saber al demandado mi oposición para que siguiera arrendando el bien inmueble materia del juicio de terminación del contrato, pues, como se indica dicha oposición se le dio a conocer con la demanda del juicio natural, y por otra parte, en el supuesto no concedido de que fuera procedente lo que argumenta el a-quo en su sentencia que se combate, el enjuiciado no acreditó prueba alguna,*

ya se directa o indirecta, que estuviere al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas, estipuladas en el contrato base de la acción, pues si bien es cierto, ha realizado diversos depósitos de las pensiones indicadas, dando cumplimiento parcial, a su obligación contractual, eso no nos indica que aun cuando el suscrito las haya recibido, se pueda presumir el hecho que el demandado se encuentre al corriente de las mismas para que pudiese demandar la prórroga legal del contrato en comento, pues, incluso ni siquiera se excepciono o contra demando dicha prórroga. Es aplicable a lo anterior establecido las tesis emitidas por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del primer Circuito, tesis Y.11º, C. 71C, de la novena época publicada en el semanario judicial de la federación, tomo XV111, datada en el mes de Agosto de 2003, pagina 1695, que al rubro se establece: **“ARRENDAMIENTO. LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO NO CONSTITUYE UNA NUEVA RELACION CONTRACTUAL...” “...ARRENDAMIENTO. EL TERMINO PARA QUE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCION DEL CONTRATO SE INTERRUMPE CON LA PRESENTACION DE LA DEMANDA RESPECTIVA...” “...ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO...”**

Nuevamente insistimos, que la sentencia dictada por el a-quo es una sentencia a todas luces parcial, ilegal, e infundada, **pues en forma oficiosa, es decir, sin que la parte demandada hubiere solicitado la prórroga legal y sin que tuviera base alguna el juzgador para hacerlo, estableció elementos que le benefician al enjuiciado, elementos espurios e indebidos, que como ha quedado demostrado fueron introducidos en la sentencia por el a-quo, actuando parcialmente el juzgador y en forma oficiosa, y en beneficio del citado enjuiciado, razones por las cuales se deberá dejar sin efecto la sentencia combatida con este recurso de apelación y en su caso dictar una nueva en la cual se establezca que ha procedido la acción de terminación de contrato de arrendamiento, y en consecuencia la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del mismo...”**

IV.- Los agravios que en este acto se contestan se analizarán conjuntamente por tener estrecha vinculación, los

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

cuales a criterio de los integrantes de este Tribunal de Alzada son fundados en atención a las siguientes consideraciones:

En efecto, consta en autos que la parte actora y apelante \*\*\*\*\*, reclamó del demandado \*\*\*\*\* en el expediente de origen como prestaciones las siguientes:

*“...A.- **LA TERMINACIÓN** del contrato de arrendamiento base de la acción que exhibe en original con éste escrito, de fecha 1 de abril de 2018, que tengo celebrado en mi carácter de arrendador, con el hoy enjuiciado en su carácter de arrendatario, respecto del local comercial número 98, de la casa marcada con el número 4, de la calle de \*\*\*\*\*, C.P. \*\*\*\*\*, en virtud de las razones y argumentos jurídicos que más adelante se indican. Solicito se guarde en el secreto de este H. Juzgado el Contrato de Arrendamiento basal de la acción.*

***B).-** Como consecuencia de la declaración judicial de la terminación demandada del contrato de arrendamiento base de la acción, se solicita se condene a la parte enjuiciada, SR. \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de ésta controversia.*

***C).- EL PAGO** de las rentas que se causen y se sigan causando durante todo el tiempo que la parte arrendataria continúe usando y disfrutado del bien inmueble materia de esta controversia, de conformidad con la pena convencional a que se refiere el párrafo segundo de la cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato en comento.*

***D).- EL PAGO** de la pena convencional a que se refiere la cláusula DECIMO QUINTO del contrato base de la acción y solo en el caso de que el arrendatario no pague las rentas a su cargo dentro de los plazos acordados en el pacto referido debiendo pagar como recargo una cantidad correspondiente al 10% sobre la renta respectiva por cada mes o fracción del mes que corresponda.*

***E).- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS**, que se originen con la tramitación del presente juicio...”*

Por su parte el demandado \*\*\*\*\* , al dar contestación a la demanda deducida en su contra opuso las siguientes defensas y excepciones:

*“...La de **SINE ACTIONE AGIS**: que no es otra cosa más que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente consiste en el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

**LA FALSEDAD EN LO DECLARADO EN LA DEMANDA:** que hizo consistir en su escrito de contestación a la demanda en que el actor se ha conducido con falsedad, queriendo inducir al error mediante fraude procesal por la exhibición de un contrato de arrendamiento que no firmó ni se obligó en los términos temerarios, dolosos, de mala fe y con falta de probidad de actor, porque se conduce con falsedad como lo refiere en su escrito de contestación de demanda; y

**LA DE ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS:** Tomando en consideración de que el contrato de arrendamiento que exhibe el actor y en el cual funda su acción, es un documento apócrifo que jamás firmó el demandado, además de que se opuso al mismo como así se desprende de su escrito de contestación a la demanda...”.

Por su parte, el juez al resolver el fondo del juicio de origen resolvió en los siguientes términos:

*“...**PRIMERO.**- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida es la correcta de conformidad con los Considerandos I y II del presente fallo.*

***SEGUNDO.**- La parte actora \*\*\*\*\* no probó la acción ejercitada contra \*\*\*\*\* , quien a su vez no probó sus defensas ni excepciones; consecuentemente,*

***TERCERO.**- En virtud de que ninguna de las partes probó sus acciones o sus defensas y excepciones, cada parte deberá asumir los gastos y costas originados en la presente instancia en*

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

*términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor.  
**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**”.*

Para arribar a esta infundada conclusión el Juez de Origen, sostuvo que el actor en el principal no acreditó la acción intentada, pues del caudal probatorio no advirtió causa imputable al demandado para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el uno de abril de dos mil dieciocho; pues la oposición del arrendador a que se produzca la tacita reconducción del arrendamiento debió hacerla saber al demandado; máxime que a la fecha el arrendatario se encuentra pagando las pensiones rentísticas estipuladas en el contrato antes referido, como consta en autos a fojas 60, 184, 192, 210, 231, 246, 262, 263, 270, 290, 294, 299, 300, 312, 319, 333, 340, pensiones que ha recibido el actor a su más entera satisfacción.

Lo anterior, no sólo es erróneo, sino desacertado, infundado e incongruente, cuando de autos consta que en efecto, el actor en su escrito inicial de demanda, en ningún momento le reclamó al demandado arrendatario la rescisión del citado contrato de arrendamiento por la falta en el pago de las pensiones rentísticas respecto del local comercial dado en arrendamiento y que éste, es decir, el inquilino, le reclamara en su escrito de contestación de demanda que operó en su favor la tácita reconducción al no haber interpuesto su demanda el actor dentro del término legal de diez días al vencimiento del referido contrato de arrendamiento o en su caso que opusiera como excepción o defensa la prórroga del citado contrato de arrendamiento al estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, sino que le reclamó la terminación del precitado contrato al haberse vencido el día treinta de abril del año dos mil

diecinueve, y oponerse expresamente a que el demandado continuara arrendando el inmueble en controversia, ya que presentó su demanda el día tres de mayo de dos mil diecinueve, dentro del plazo legal de diez días posteriores a su vencimiento; sin embargo, el juez primario resolvió indebidamente en tales términos cuando esto nunca fue materia de la litis, por lo tanto, le asiste la razón al apelante al afirmar fundadamente que la sentencia impugnada no se encuentra debidamente fundada ni motivada, no es clara, precisa y congruente entre lo que reclamó el actor en su demanda y lo que contestó el demandado en su escrito de contestación de demanda, de ahí de declarar **fundado** tal agravio, y suficiente para **REVOCAR** la sentencia disentida, consecuentemente esta Sala reasume y valora nuevamente el material probatorio ofertado por el actor.

Atento a lo anterior, y previo a analizar el caudal probatorio ofertado por el actor, por cuestión de método, se procede al estudio de las **excepciones** que hizo valer el demandado **\*\*\*\*\***, en su escrito de contestación de demanda, visibles a fojas 20-38 del expediente de origen, y de las cuales esta Alzada comparte su estudio efectuado por la juez de origen, las cuales son siguientes:

**SINE ACTIONE AGIS:** Es decir, la falta de acción y de derecho del actor para demandarme en esta vía cuando aún no se ha terminado el contrato de arrendamiento para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, Sine Actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obliga al juez a examinar todos los elementos constitutivo de la acción.

**LA FALSEDAD EN LO DECLARADO EN LA DEMANDA:** Atendiendo a las manifestaciones que he vertido en el cuerpo del presente escrito de contestación a la

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

demanda el actor se ha conducido con falsedad, queriendo inducir al error mediante fraude procesal por la exhibición de un contrato de arrendamiento que no firme ni me obligue en los términos temerarios, dolosos, de mala fe y con falta de probidad de actor, atento a que el actor se conduce con falsedad como lo he reiterado en el presente.

**LA DE ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS:** Tomando en consideración de que el contrato de arrendamiento que exhibe el actor y en el cual funda su acción, es un documento apócrifo que jamás firmé, sin que pase desapercibido su señoría que me estoy oponiendo al mismo atento a las manifestaciones que vierto en el presente libelo de contestación a la demanda y que en óbice de repeticiones inútiles especificaré, por lo que solicito que se inserten como a la letra respecto al escrito de contestación a al demanda.

Por cuanto a la excepción de **falta de acción y derecho**, atinadamente la juez origen asentó que en todo caso se refieren a una defensa de negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, y el de obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que será tomado en cuenta al momento de realizar el estudio de la pretensión principal; en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva.

Es aplicable al respecto la tesis 612, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en la página 449, del Tomo IV, Parte TCC, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, que textualmente indica:

**“SINE ACTIONE AGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor*

*carece de acción, no está dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

En relación a las excepciones señaladas como **la de falsedad en lo declarado en la demanda** y la de **alteración de documentos**; las mismas devienen **improcedentes**, atendiendo del estudio minucioso de la pruebas ofertadas por la parte demandada las cuales no genera convicción, para tener por acreditadas las citadas excepciones, en virtud de lo siguiente:

El ordinal 386 del Código Procesal Civil en vigor establece: *“Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal”.*

Atendiendo las excepciones hechas valer por el demandado, en el sentido de que el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil dieciocho se encuentra alterado, tiene la obligación de acreditarlo en términos de lo estatuido en el precepto legal invocado; para probar dicha defensa, - como se ha señalado -, ofertó la prueba pericial en materia de documentoscopia a cargo del perito \*\*\*\*\* , el cual como se puede advertir de actuaciones omitió rendir su dictamen respectivo.

Por el contrario, obra en autos el dictamen pericial de la perito nombrada por la parte actora \*\*\*\*\* (visible a foja



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

119 del expediente original), quien en su única conclusión refirió:

***CONCLUSIÓN ÚNICA.-*** *el documento no se encuentra alterado ni se empleó en su elaboración distintos tipos de tinta, ni tipografía.*

Conclusión a la que la perito arribó mediante la aplicación del método comparativo y de observación directa, demostrativo, utilizando para ello el material y equipo técnico que refiere en su dictamen, muestra auténtica del contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil dieciocho exponiendo la experta una argumentación lógica congruente que pone de manifiesto la forma en que desarrolló su estudio, la aplicación de esos métodos, es decir, que desplegó un procedimiento metodológico a través del cual llegó a la conclusión que establece en su dictamen, lo cual le permitió responder a los cuestionamientos planteados por las partes, mediante un estudio profundo, acucioso, lógico y objetivo que creo convicción, en el sentido que el contrato de arrendamiento motivo de la prueba pericial no se encuentra alterado, como lo refiere el demandado en su contestación de demanda.

Por su parte, también obra el dictamen emitido por el perito nombrado por el juzgado \*\*\*\*\* (visible a foja159 del expediente original), el cual refirió en sus conclusiones:

***PRIMERA.- el contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril del 2018, en cuanto a su contenido proviene de la misma elaboración e impresión en base al método documentoscópico y negatoscópico de observación que se ha señalado en este dictamen.- lo anterior conclusión deviene de los metidos utilizados conforme a mis conocimientos, a mi experiencia y a mi leal saber y entender.***

***SEGUNDA.- el contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril del 2018, el contrato es auténtico en su contenido en impresión así como sus firmas no encontrándose ninguna alteración ni agregados ni raspados, ni espacios en blanco en base al método documentoscópico y negatoscopiaco de observación señalado en este dictamen. Lo anterior conclusión deviene de los métodos utilizado conforme a mis conocimientos a mi experiencia y mi leal saber y entender.***

Conclusión a la que el perito arribó mediante la aplicación del método de documentoscópico, negatoscopiaco de observación, utilizando para ello el material y equipo técnico que refiere en su dictamen, muestra auténtica del contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil dieciocho, exponiendo el experto una argumentación lógica congruente que pone de manifiesto la forma en que desarrolló su estudio, la aplicación de esos métodos, es decir, que desplegó un procedimiento metodológico a través del cual llegó a la conclusión que establece en su dictamen, lo cual le permitió responder a los cuestionamientos planteados por las partes, mediante un estudio profundo, acucioso, lógico y objetivo que crea convicción en el ánimo del que resuelve que el contrato de arrendamiento motivo de la prueba pericial no se encuentra alterado, como lo refiere el demandado en su contestación de demanda, probanza que es de conferirle valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal civil en vigor para el Estado de Morelos, y que es contraria a los intereses de la parte demandada, en cuanto a su afirmación de alteración del documento base de la acción que nos ocupa, para tener por acreditadas las excepciones opuestas por el demandado.

Ilustra sobre el particular la tesis emitida por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

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

Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte CXII, Sexta Época, página 128, misma que es del tenor siguiente:

**“PRUEBA PERICIAL, VALORACION DE LA.** *La facultad de valoración de la prueba pericial, le permite al juzgador examinar el contenido de los diferentes dictámenes que tanto miran a la calidad de los peritos, como a la de sus razones, para sustentar su opinión. Apreciando todos los matices del caso y atendiendo a todas sus circunstancias, sin más límite que el impuesto por las normas de la sana crítica, de las reglas de la lógica y de la experiencia, para formarse una convicción, respecto del que tenga más fuerza probatoria”.*

Robustece al anterior criterio la tesis XXIII.3o.20 C., que dictó el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVI, Agosto de 2007, página 1790, a la letra dice:

**“PRUEBA PERICIAL. LA OFRECIDA EN GRAFOSCOPIA Y DOCUMENTOSCOPIA SI RESULTA EFICAZ PARA DEMOSTRAR NO SÓLO LA ANTIGÜEDAD DE LAS TINTAS CON LAS QUE SE LLENÓ UN TÍTULO DE CRÉDITO, SINO TAMBIÉN, SI ALGUNOS DE LOS DATOS DE ÉSTE SE REDACTARON EN MOMENTOS O FECHAS DIFERENTES.** *La grafoscopia y la documentoscopia constituyen disciplinas que deben ubicarse dentro de las ciencias experimentales, específicamente, en las forenses o pertenecientes a la criminalística, ya que tienen, entre otros objetivos, el de llevar a cabo el análisis integral de cualquier clase de documentos con la finalidad de determinar tanto su autoría, como la naturaleza o constitución del material utilizado en su elaboración. Ahora bien, si quien ha de dictaminar sobre aquellas materias acreditó haber obtenido certificado en el conocimiento del campo de la*

*criminalística y técnicas de análisis de documentos falsos, ello supone que adquirió conocimientos de distintas áreas de índole científico, entre ellas, la física y la química, ya que son estas disciplinas las que habrá de emplear para poder determinar, por ejemplo, la fuerza empleada al escribir, el tipo de tinta que se utilizó, la antigüedad de esta última, entre otras cuestiones, para lo cual tendrá que hacer uso de los métodos y técnicas inherentes a las indicadas ciencias, como son, el empleo de materiales químicos y sus reacciones en el documento. Por tanto, la prueba pericial en grafoscopia y documentoscopia sí resulta eficaz para demostrar en juicio no sólo la antigüedad de las tintas con las que se llenó un título de crédito, sino también, si algunos datos de éste se redactaron en momentos o fechas diferentes, toda vez que si el perito, durante su formación, obtuvo conocimientos en distintas áreas de carácter científico, es lógico que al momento de dictaminar haga uso de los métodos y técnicas pertenecientes a esas ciencias o disciplinas, al margen de que sean distintas de aquellas sobre las cuales se propuso la prueba pericial.”*

Sustenta a lo anterior, el criterio adoptado por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, en la tesis aislada localizada con el número de registro 204487, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Agosto de 1995, página 508, que señala:

**“DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN. LA PRUEBA PERICIAL ES LA IDÓNEA PARA ACREDITAR SI EXISTEN O NO ALTERACIONES EN EL.**

No obstante que en el documento fundatorio de la acción, se adviertan las alteraciones que menciona el demandado, debe probarse con algún medio de prueba que esas alteraciones habían sido posteriores a la suscripción del título de crédito, pues si esto no se demuestra, se entiende que el texto del documento fue aceptado en la forma y términos en que se

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

encuentra, situación que hace imprescindible el desahogo de la prueba pericial.”

De igual forma, a efecto de acreditar sus excepciones la demandada aportó como medio de prueba **la Confesional** a cargo de la parte actora \*\*\*\*\*. Misma que fuera desahogada en audiencia de ley, Quien declaró: *que conoce a su articulante, que no le ha venido rentando a su articulante el inmueble ubicado en el domicilio entre calles triunfo del sito y fin del rul esquina jardín plaza de galeana número 98 de esta ciudad de Cuautla, Morelos, desde hace más de doce años anteriores a la presente fecha y que es materia del presente litigio; que el último contrato de arrendamiento que firmó fue el día primero de abril de dos mil dieciocho, que no firmaron el contrato de arrendamiento el día primero de abril de dos mil dieciocho en toda y cada una de sus hoja al margen y calce respecto del inmueble materia del presente litigio, que no recuerda que firmaron el contrato de arrendamiento por duplicado, que no omitió proporcionarle copia de su original del contrato de arrendamiento que firmaron, que no quedó establecido en el contrato de arrendamiento en la cláusula tercera que el contrato sería por el término de cinco años forzosos; que no se estipulo que la fecha de vencimiento sería el día treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés respecto del bien inmueble materia del presente litigio, que no le ha cubierto hasta la presente fecha la totalidad de los conceptos rentísticos que se pactaron en el contrato de arrendamiento materia del presente litigio, que no le ha pagado hasta la presente fecha toda y cada una de las pensiones rentísticas al absolvente por la cantidad de diez mil pesos mas el impuesto al valor agregado, por haberse así pactado en el contrato de arrendamiento; sobre el bien inmueble que materia del presente juicio; que no tiene conocimiento que*

*su articulante tiene la negociación denominado snack bar camila, que no le ofreció en compra venta el bien inmueble arrendado y que es materia de la litis, que no se encuentra vigente el contrato de arrendamiento que firmaron respecto del bien inmueble materia de la litis; aceptando que la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento fue con motivo de la renovación de un contrato anterior que se había vencido y que previamente celebró con su articulante respecto del bien inmueble materia del presente litigio; que no sustituyó las hojas que se firmaron al margen y calce sobre el contrato de arrendamiento que celebró con su articulante de fecha primero de abril de año dos mil dieciocho, que el contrato de arrendamiento que exhibió en la incoación del presente litigio no se encuentra alterado substancialmente en toda y cada una de sus cláusulas por haber sustituido el contrato. Medio de prueba con valor probatorio en términos de los artículos 414, 415, 416, 490 del Código Procesal Civil, empero sin eficacia probatoria para tener por acreditada las excepciones en estudio toda vez que de la citada probanza no quedo acreditado la alteración del documento base de acción y mucho menos la de falsedad de lo declarado en la demanda, pues tal probanza no beneficia a los intereses del demandado.*

Lo que guarda íntima relación con la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** ofertada por el demandado a cargo del actor, manifestaciones efectuadas en audiencia de ley de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, y de la que se advierte que en nada beneficia al demandado para tener por acreditada las excepciones que se analizan, toda vez que de la citada probanza no quedo acreditado la alteración del documento base de acción y mucho menos la de falsedad de lo declarado en la demanda, pues tal probanza no beneficia a los intereses del demandado; la

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

misma suerte corre la prueba **TESTIMONIAL A CARGO DE \*\*\*\*\*** toda vez que examinado lo depuesto por éste refirió: Que conoce a su presentante \*\*\*\*\* porque han tenido negocios juntos, lo conoce desde hace cinco años, que si conoce a \*\*\*\*\* , porque tiene dos locales en posesión ya que se los renta, que cree que su presentante si celebró contrato de arrendamiento con el señor \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*y fin del rul esquina jardín plaza de galena de la casa marcada con el número \*\*\*\*\* , local \*\*\*\*\*del centro de esta ciudad porque todos tienen contrato, que no estuvo en la firma del contrato entre Fernando y \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble materia del presente litigio; que no puede decir la fecha en que se firmó el contrato porque no sabe cuándo fue; que sería imposible decir por cuanto tiempo se celebró el contrato de arrendamiento que firmaron \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* respecto del inmueble arrendado materia del presente litigio, de los de él podría decir pero de los demás sería imposible; que sabe que las rentas las cobrara el licenciado a veces su comadre, cree que es el mismo caso, que sabe que algunas veces \*\*\*\*\* entregaba a su presentante recibo por los pagos que realizaron por las rentas porque se los entrega juntos; **razón de su dicho**, porque muchas son cosas que yo hago y supongo que son así aunque no las puedo asegura y otras porque yo he estado ahí las coas que estoy diciendo que si es porque así fueron; misma que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 471, 472, 473, 479, 480, 490 de la Ley Adjetiva Civil, empero son ineficaces para justificar las excepciones opuestas por el demandado, pues con la citada probanza no quedo acreditado la alteración del documento base de acción y mucho menos la de falsedad de lo declarado en la demanda.

Tocante a las documentales públicas que ofrece dicho demandando consistente en las licencias de funcionamiento expedida por el H Ayuntamiento municipal de Cuautla; si bien se les concede valor probatorio por haber sido exhibidos en términos de los artículos 436, 437, 490 del Código Procesal Civil en vigor para el estado de Morelos, sin embargo, en nada benefician al demandado ante la prueba pericial valorada con antelación y por lo tanto con ellas tampoco se acreditan sus excepciones consistentes en la alteración del documento y falsedad de lo declarado en la demanda, pues tal probanza no beneficio a los intereses del demandado. Misma suerte corre la prueba de inspección judicial desahoga el veinte de septiembre de dos mil diecinueve, probanza que la misma en nada beneficia a los intereses del demandado para tener por acreditada las excepciones que se analizan.

Una vez sentado lo anterior, y contrariamente a lo sostenido infundadamente por el juez de origen en relación a la **acción principal** se procede a su análisis, y toda vez que el actor para acreditar los hechos en que fundó su demanda ofreció como medios de convicción los siguientes:

La confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\* misma que se llevó a cabo en la audiencia de ley, efectuada el once de diciembre de dos mil diecinueve<sup>1</sup>, que beneficia a los intereses del actor oferente de la prueba, al perjudicarle las respuestas que dio al pliego de posiciones que absolvió pues aun y cuando negó que el contrato de arrendamiento materia de la litis, no se hubiera celebrado por un año forzoso para las partes y que venciera el día treinta de abril del año dos mil diecinueve, y que no reconociera el contrato de arrendamiento basal, lo cierto es que no acreditó con medio

---

<sup>1</sup> Visible a fojas 2020-2026



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

probatorio alguno que el mismo hubiera sido alterado o apócrifo como así lo sostiene infundadamente en su escrito de contestación de demanda, en virtud de que finalmente reconoció que si celebró con el actor el repetido contrato de arrendamiento, prueba confesional a la que se le concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor y con la que se prueba contrario a lo que sostiene infundado e indebidamente por el juez primario, puesto que el contrato de arrendamiento basal si pactaron las partes que fue por un año forzoso y que culminó su vigencia el día treinta de abril de dos mil diecinueve, por lo tanto, terminó el mismo al oponerse el actor a su continuación al haber presentado su demanda el día tres de mayo de esa misma anualidad.

Lo anterior se encuentra debidamente corroborado, con la prueba de reconocimiento de contenido y firma a cargo del demandado \*\*\*\*\*, desahogada en la misma audiencia de ley en la cual manifestó **que reconoce su firma y la última hoja**, y lo demás no lo reconoce, no está su firma al calce y al margen. Prueba con valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 414, 415, 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, por haber sido desahogada con las formalidades de ley, la que contrariamente a lo sostenido infundadamente por el juez primario se le concede plena eficacia probatoria, por encontrarse debidamente adminiculada y fortalecida con la confesional previamente analizada y valorada y de la que se accede a la convicción que el demandado en cita si pacto con el actor que el contrato base de acción lo sería por un año forzoso y del cual culminó su vigencia el treinta de abril de dos mil diecinueve, y por tanto no quedo acreditado que el documento basal hubiera sido alterado o apócrifo como lo

sostuvo el demandado en su escrito de contestación de demanda.

Idéntica situación acontece en relación a la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil dieciocho, a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 436, 442, 490 del Código Procesal civil en vigor para el Estado, y con la cual se acredita la celebración de dicho acto jurídico, no obstante de haber sido impugnada por el demandado, sin embargo, de autos consta que el demandado no acreditó con medio probatorio alguno sus defensas y excepciones opuestas, máxime que se encuentra debidamente adminiculada y fortalecida con las probanzas previamente analizadas y valoradas.

Lo anterior es así, pues aun y cuando el demandado \*\*\*\*\* , al contestar la demanda deducida en su contra opuso defensas y excepciones las cuales consistieron en: la de sine actione agis, falsedad en lo declarado en la demanda, y la de alteración de documentos; sin embargo, lo cierto es que no acreditó las mismas con medio probatorio alguno, porque al analizar la prueba confesional a cargo del actor, la cual tuvo verificativo el día once de diciembre de dos mil diecinueve, y de la que se advierte que en nada beneficia a los intereses del demandado oferente de la prueba, puesto que no le perjudican las respuestas que dio al pliego de posiciones que absolvió, y por ende no acreditó con esta probanza las defensas y excepciones opuestas como fueron la de sine actione agis, la falsedad en lo declarado en la demanda, y la de alteración de documentos, por tanto, este Tribunal Tripartita comparte el criterio del juzgador de origen en negarle valor probatorio a la misma en términos del artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil de referencia, .

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

Lo mismo ocurre con la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del propio actor, que al igual que la anterior probanza, en nada beneficia al demandado oferente de la prueba porque no le perjudican las respuestas que dio al interrogatorio que se le formuló, y por ello no acreditó con esta probanza las defensas y excepciones opuestas como fueron la de sine actione agis, falsedad en lo declarado en la demanda, y la de alteración de documentos, a la que igualmente se le negó valor probatorio a la misma en términos del artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil de referencia.

En ese mismo sentido, en lo que respecta a la prueba **TESTIMONIAL A CARGO DE \*\*\*\*\*** misma que fuera desahogada en la continuación de la audiencia de ley, celebrada el diecisiete de noviembre de dos mil veinte<sup>2</sup>, probanza a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor por tratarse de un testigo singular, toda vez que las partes no acordaron pasar únicamente por su testimonio y por no acreditar con esta probanza sus defensas y excepciones opuestas como fueron: la de sine actione agis, falsedad en lo declarado en la demanda, y la de alteración de documentos.

Ahora bien y en relación a las documentales públicas consistentes en las licencias de funcionamiento expedidas por el H Ayuntamiento Municipal de Cuautla, que exhibió en su escrito de contestación de demanda, documentales a las que aun y cuando tienen valor probatorio en términos de los artículos 436, 437, 490 del Código Procesal Civil en vigor por tratarse de documentos expedidos por una autoridad, lo cierto es que, en nada benefician al demandado porque con las mismas no acredita sus defensas y excepciones opuestas

---

<sup>2</sup> Visible a foja 296-298

como fueron: la de sine actione agis, falsedad en lo declarado en la demanda, y la de alteración de documentos; pues en contrario se accede a la convicción que el demandado en cita si pacto con el actor que el contrato base de acción lo sería por un año forzoso y del cual culmino su vigencia el treinta de abril de dos mil diecinueve, y por tanto no quedó acreditado que el documento basal hubiera sido alterado o apócrifo como lo sostuvo el demandado en su *escrito* de contestación de demanda y como lo sostiene en sus defensas y excepciones las cuales no fueron acreditadas con medio probatorio alguno.

Lo anterior resulta ser así porque aun y cuando también ofreció el demandado la prueba de inspección judicial en el inmueble materia del arrendamiento, la que se desahogó el veinte de septiembre de dos mil diecinueve, esta probanza al igual que las anteriores en nada beneficia a los intereses del demandado para tener por acreditadas sus defensas y excepciones opuestas, pues la misma no resulta ser la idónea para desvirtúa que el demandado multicitado si pacto con el actor que el contrato base de acción lo sería por un año forzoso y del cual culmino su vigencia el treinta de abril de dos mil diecinueve, o más aun que el documento basal hubiera sido alterado o apócrifo como lo sostuvo el demandado en su escrito de contestación de demanda.

Pues no obstante, para acreditar su aseveración en el sentido que el contrato base de acción fue alterado y como consecuencia resulta ser apócrifo, toda vez que se prefabrico existiendo una alteración sustancial en su contenido, ofertado para ello la prueba pericial en materia de documentoscopia a cargo del perito \*\*\*\*\*, sin embargo, el perito designado por el demandado omitió rendir su dictamen respectivo.

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

Y contrario a ello, obra el dictamen pericial de la perito nombrada por la parte actora \*\*\*\*\*, que al rendir su dictamen concluyó en los siguientes términos:

*“...**CONCLUSIÓN ÚNICA.**- el documento no se encuentra alterado ni se empleó en su elaboración distintos tipos de tinta, ni tipografía.*

Por su parte, el perito nombrado por el juzgado \*\*\*\*\*, al rendir su dictamen pericial concluyó de la siguiente manera:

*“...**PRIMERA.**- el contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril del 2018, en cuanto a su contenido proviene de la misma elaboración e impresión en base al método documentoscópico y negatoscópico de observación que se ha señalado en este dictamen.- lo anterior conclusión deviene de los metidos utilizados conforme a mis conocimientos, a mi experiencia y a mi leal saber y entender.*

***SEGUNDA.**- el contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril del 2018, el contrato es auténtico en su contenido en impresión así como sus firmas no encontrándose ninguna alteración ni agregados ni raspados, ni espacios en blanco en base al método documentoscópico y negatoscópico (sic) de observación señalado en este dictamen.*

*Lo anterior conclusión deviene de los métodos utilizado conforme a mis conocimientos a mi experiencia y mi leal saber y entender...”*

Pruebas periciales a las que se les concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y con la que se acreditó que el documento base de la acción consistente en el

contrato de arrendamiento objetado por el demandado no se encuentra alterado, razón por la cual la pericial de mérito no favorece a los intereses del demandado para tener por acreditada la falsedad del documento base que adujo al no demostrarse con esta que el basal fue alterado o se trata de un documento apócrifo, y por lo tanto, tampoco acreditó con esta probanza sus defensas y excepciones opuestas.

De ahí que le asista la razón al apelante como ya se dijo previamente al afirmar fundadamente que la sentencia impugnada no se encuentra debidamente fundada ni motivada, no es clara, precisa y congruente entre lo que reclamó el actor en su demanda y lo que contestó el demandado en su escrito de contestación de demanda, razones suficientes para revocar la sentencia recurrida que se precisará en el capítulo correspondiente.

Por otra parte, consta en autos que el demandado también apeló la sentencia definitiva y formuló como agravios los siguientes:

*“...PRIMER AGRAVIO: El primer agravio lo constituye el considerado IV en atención que el **A Quo** al entrar al estudio de las excepciones de la **Falsedad en lo declarado en la demanda** y la de **Alteración de Documento**, refiere que las mismas devienen improcedentes, atendiendo al estudio minucioso de las pruebas ofertadas por la parte demandada argumentando que no generan convicción en el juzgador para tener por acreditadas excepciones, sin embargo, realiza el inferior jerárquico una incorrecta fijación, esto es así, a que deja de atender a las formalidades del contrato para su validez, toda vez, de que el suscrito siempre sostuvo y así lo acredite que el contrato de arrendamiento se firmó en toda y cada una de sus fojas, luego entonces, en el supuesto de considerar que no exista*

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

*alteración en el contenido del contrato de arrendamiento base de la acción del demandante ante el juez del conocimiento, esto no implica que haya cambiado las hojas, tan es así que ofrecí la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*; haciendo del conocimiento de esta Alzada que el inferior Jerárquico acordó sobre la admisión de la prueba testimonial a cargo de la señora \*\*\*\*\*; que la admisión de dicha testigo sería ante esta Alzada, lo que indiscutiblemente me causa agravio toda vez de que la citada ateste, fue precisamente la que llevo el contrato de arrendamiento a firmar con una vigencia de cinco años, y el cual se firmó en toda y cada una de sus fojas, luego entonces, me causa agravio que el inferior jerárquico le conceda validez a un contrato de arrendamiento que se encuentra afectado de nulidad absoluta, ya que contiene un declaración unilateral sin que el suscrito haya hecho reconocimiento alguno, lo que indiscutiblemente me causa agravio, aunado a lo anterior, al A Quo, se le ofrecieron diversas documentales mediante las cuales le acredite fehacientemente que tengo más de doce años en arrendamiento del inmueble de referencia, y en el cual tengo mi negocio, sin embargo, tales documentales ni siquiera las sometió a estudio, lo que evidentemente me causa agravio, ya que le concede valor probatorio a un contrato de arrendamiento que no cumple con las formalidades que la ley exige, esto es así atendiendo a que de haber sido cierto evidentemente que sin conceder que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por un año puede hacer ejercido el derecho de proroga que la ley me concede por tratarse de un negocio, lo cual también está debidamente acreditado ante el inferior jerárquico, sin embargo, al no someterlo a estudio me causa agravio.*

*Jurídicamente el Poder Judicial, ha determinado, que la firma tiene una función identificadora que garantiza la realización jurídica entre el acto firmado y la persona o persona que ha firmado. En sentido el artículo 1834 del Código Civil Federal, establece que cuando se exige la forma por algún contrato, los documentos*

*relativos deben ir firmados por todos los intervinientes y si alguno de ellos no puede o no sabe firmar lo hará otro a su ruego imprimiendo la huella digital del que no firmo.*

*Como se advierte, la legislación exige que todas las fojas deben de ser firmadas por las partes, y la omisión de este requisito genera incertidumbre en el contenido y veracidad de lo que las partes se obligaron, lo que en el caso concreto no acontece, toda vez de que el cualquier acto jurídico de los contratos debe cumplir con las formalidades a efecto de no provocar Confusión como lo es en el caso concreto que nos ocupa, y que el Juzgador omitió someter a estudio, lo que evidentemente me causa agravio, siendo de explorado derecho, que los actos jurídicos que se definen como la manifestación de la voluntad para producir consecuencias de derecho, generalmente necesitan para existir de dos elementos, como son existencia del consentimiento y existencia del objeto, si cualquiera de estos dos elementos no ocurre, luego entonces, se está de la inexistencia del acto jurídico, como lo es en el caso concreto que nos ocupa.*

*Ahora bien, además de la concurrencia de esos elementos esenciales, para que un acto jurídico sea válido no debe tener ningún vicio interno o externo, o de lo contrario se está ante un acto viciado de nulidad supuesto en el cual, el acto jurídico existe, pero no es eficaz, es decir no produce efectos jurídicos, sirviendo de apoyo la tesis aislada de la Tercer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:*  
**INEXISTENCIA Y NULIDAD DIFERENCIA**, *la inexistencia se presenta cuando falta los elementos esenciales del acto jurídico, aquellos elementos sin los cuales, el acto no nace a la vida jurídica; en cambio la nulidad presupone la inexistencia del acto aun y cuando sea de manera imperfecta. Dicho en otras palabras, el acto existe pero esta viciado por la falta de algún o alguno de los elementos de validez, es decir, un contrato*



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

*de arrendamiento o de cualquier otra naturaleza jurídica, al no estar firmado en toda y cada una de sus fojas, pueden darse elementos que hayan sido alterados a conveniencia de cualquiera de las partes, viciando el consentimiento y contenido del contrato, es decir a conveniencia de una de las partes, y afectando el interés de otra de las partes, esa existencia imperfecta de los actos jurídicos es lo que las leyes y la doctrina conoce como nulidad y no es otra cosa mas que vicios en el consentimiento de las partes, cierto es que analógicamente el artículo 2226 del Código Civil Federal, señala que la nulidad absoluta no impide que el acto produzca efectos de manera provisional, pero cuando se decretan la nulidad de los efectos, se destruyen retroactivamente, sin embargo el inferior jerárquico deja de analizar tales argumentos, lo que evidentemente me causa agravio y se solicita de esta Alzada, me sen reparados.*

*Al ser documento privado el contrato de arrendamiento para que este tuviera validez, y pueda perfeccionarse en cuanto a su formalidad, es únicamente mediante el reconocimiento expreso y táctico de cualquiera de los contratantes ya que de no ser así se encuentra afectado de nulidad absoluta.*

**SEGUNDO AGRAVIO.-** *Lo constituye el hecho de que el juzgador, argumente que el contrato de arrendamiento tiene plena validez, sin embargo, refiere en la sentencia que se combate que al haber operado la tacita reconducción, si no se demuestra que tenga ventas vencidas y por el contrario encontrarme al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas por la parte actora, lo cierto es que sí atendemos al contrato de arrendamiento al cual le concede validez la resolutoria, es evidente que ha operado la tacita reconducción a mi favor pasando a ser un contrato verbal por tiempo indeterminado, sin embargo, se insiste el suscrito, celebre un contrato por el termino de cinco años, en tal sentido la sentencia recurrida me cause agravio el hecho de que la resolutoria le conceda*

*valor probatorio pleno al contrato de arrendamiento que exhibió la contraria, atento a los argumentos que se vierten y se insiste que el citado contrato no cumple con las formalidades que la ley exige por lo que se solicita de esta alzada me repare tales agravios, aun y cuando a operado la tácita reconducción, en los términos en que lo estableció la resolutoria de la sentencia que se combate mediante el presente recurso de apelación, luego entonces deberá declarar procedente los agravios que hago valer, sirve de sustento las siguientes tesis de jurisprudencia:*

*DOCUMENTOS PRIVADOS PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, ATRAVES DE SU RECOMENDACION EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LO EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL)..."*

Al respecto en relación a los agravios esgrimidos por el demandado apelante que se contestan son a criterio de este Tribunal Tripartita, **infundados e inatendibles**.

En efecto, es así, toda vez que el demandado disidente, se duele de que el A quo al resolver el fondo del asunto no fijo debidamente lo que fue materia de la litis, ya que concluyó a decir suyo que es válido el contrato de arrendamiento base de la acción, cuando, estima que no; habida cuenta que deja de atender a las formalidades del contrato para su validez, toda vez, de afirmar el inconforme que siempre sostuvo y así lo acreditó que el contrato de arrendamiento se firmó en todas y cada una de sus fojas, luego entonces, afirma que en el supuesto de considerar que no exista alteración en el contenido del contrato de arrendamiento base de la acción del demandante ante el juez

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

del conocimiento, esto no implica que no haya cambiado las hojas, tan es así que ofreció la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , haciendo del conocimiento de esta Alzada que el inferior Jerárquico acordó sobre la admisión de la prueba testimonial a cargo de la señora \*\*\*\*\* , que la admisión de dicha testigo sería ante esta Alzada, lo que le causa agravio toda vez de que la citada ateste, fue la que llevó el contrato de arrendamiento a firmar con una vigencia de cinco años, y el cual se firmó en todas y cada una de sus fojas, que por lo anterior, le causa agravio que el inferior jerárquico le conceda validez a un contrato de arrendamiento que se encuentra afectado de nulidad absoluta, ya que contiene una declaración unilateral sin que el apelante haya hecho reconocimiento alguno, y que además de lo anterior, ante el A Quo, ofreció diversas documentales mediante las cuales según el inconforme le acreditó que tiene más de doce años arrendando del inmueble de referencia, y en el cual tiene su negocio, sin embargo, tales documentales ni siquiera las sometió a estudio el juez, lo que evidentemente le causa agravio, ya que le concede valor probatorio a un contrato de arrendamiento que no cumple con las formalidades que la ley exige, esto es así atendiendo a que de haber sido cierto sin conceder que el contrato de arrendamiento se haya celebrado por un año pudo haber ejercido el derecho de prórroga que la ley le concede por tratarse de un negocio, lo cual estima está debidamente acreditado ante el inferior jerárquico, que sin embargo, al no someterlo a estudio le causa agravio.

Lo anterior es así porque también estima que la firma tiene una función identificadora que garantiza la realización jurídica entre el acto firmado y la persona que ha firmado. Como lo establece el artículo 1834 del Código Civil Federal, que cuando se exige la forma por algún contrato, los

documentos relativos deben ir firmados por todos los intervinientes y si alguno de ellos no puede o no sabe firmar lo hará otro a su ruego imprimiendo la huella digital del que no firmó.

De igual forma continua afirmado en sus agravios que, la legislación exige que todas las fojas deben ser firmadas por las partes, y la omisión de este requisito genera incertidumbre en el contenido y veracidad de lo que las partes se obligaron, lo que en el caso concreto no acontece, toda vez de que cualquier acto jurídico en tratándose de los contratos deben cumplir con las formalidades a efecto de no provocar Confusión como lo es en el caso concreto que nos ocupa, y que el Juzgador omitió someter a estudio, lo que evidentemente le causa agravio, siendo de explorado derecho, que los actos jurídicos que se definen como la manifestación de la voluntad para producir consecuencias de derecho, generalmente necesitan para existir de dos elementos, como son: existencia del consentimiento y existencia del objeto, sin cualquiera de estos dos elementos no ocurre, luego entonces, se está la existencia del acto jurídico, como lo es en el caso concreto que nos ocupa. Que además de la concurrencia de esos elementos esenciales, para que un acto jurídico sea válido no debe de tener ningún vicio interno o externo, o de lo contrario se está ante un acto viciado de nulidad, supuesto en el cual el acto jurídico existe, pero no es eficaz, es decir no produce efectos jurídicos, toda vez que la inexistencia se presenta cuando falta los elementos esenciales del acto jurídico, aquellos elementos sin los cuales, el acto no nace a la vida jurídica; en cambio la nulidad presupone la inexistencia del acto aun y cuando sea de manera imperfecta. Dicho en otras palabras, el acto existe pero está viciado por la falta de algún o alguno de los elementos de validez, es decir, un contrato de arrendamiento

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

o de cualquier otra naturaleza jurídica, al no estar firmado en toda y cada una de sus fojas, pueden darse elementos que hayan sido alterados a conveniencia de cualquiera de las partes, viciando el consentimiento y contenido del contrato, es decir a conveniencia de una de las partes, y afectando el interés de otra de las partes, esa existencia imperfecta de los actos jurídicos es lo que las leyes y la doctrina conoce como nulidad y no es otra cosa más que vicios en el consentimiento de las partes. Que el artículo 2226 del Código Civil Federal, señala que la nulidad absoluta no impide que acto produzca efectos de manera provisional, por cuando se decretan la nulidad de los efectos, se destruyen retroactivamente, sin embargo, el inferior jerárquico deja de analizar tales argumentos, lo que evidentemente le causa agravio.

Porque al ser documento privado el contrato de arrendamiento para que este tuviera validez, y pueda perfeccionarse en cuanto a su formalidad, es únicamente mediante el reconocimiento expreso y tácito de cualquiera de los contratantes ya que de no ser así se encuentra afectado de nulidad absoluta, que, por lo tanto, el contrato de arrendamiento no tiene plena validez.

Al respecto, y al análisis de sus manifestaciones, como ya se apuntó previamente resultan **infundadas** e **inatendibles**, porque de la lectura de su escrito de contestación de demanda al dar contestación a los hechos en los que fundo la parte actora su demanda inicial, en ningún momento hizo valer estos argumentos, esto es, que el contrato de arrendamiento base de la acción para que tuviera validez, y pudiera perfeccionarse en cuanto a su formalidad, es únicamente mediante el reconocimiento expreso y tácito de cualquiera de los contratantes ya que de no ser así se

encuentra afectado de nulidad absoluta, que por lo tanto, el contrato de arrendamiento no tiene plena validez, porque sólo se limitó a manifestar que no firmó el citado contrato de arrendamiento, que este lo firmó en todas sus hojas, al calce y al margen, que el documento basal es apócrifo y alterado, que tiene una vigencia de cinco años y no de un año forzoso para ambas partes, oponiendo como defensas y excepciones: la de sine actione agis, la de falsedad en lo declarado en la demanda, y la de alteración de documentos, excepciones las cuales no acreditó con medio probatorio alguno, probanzas que ya fueron analizadas previamente y a las que se les negó valor probatorio y con las que no acreditó que los hechos narrados por el actor en su demanda sean falsos, como tampoco acreditó la alteración del contrato de arrendamiento basal, de ahí lo **infundado** e **inatendible** de sus agravios.

La misma suerte corre su motivo de disenso del demandado en el sentido que con diversas documentales que ofertó acreditó fehacientemente que tiene más de doce años en arrendamiento del inmueble, y del cual tiene su negocio, probanzas que si fueron justipreciadas contrario a lo que aduce el recurrente consistentes en las documentales públicas licencias de funcionamiento expedidas por el H Ayuntamiento Municipal de Cuautla, las cuales exhibió en su escrito de contestación de demanda, sin embargo, en nada benefician al demandado, pues contrario a lo que aduce el recurrente el contrato basal fue pactado por un año forzoso, y no quedo acreditada su alteración o que sea apócrifo, razón por la cual su motivo de descenso resulta ser **infundado** e **inatendible**.

De la misma forma, tampoco quedó plenamente acreditado en autos que el actor haya o hubiera cambiado

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

las hojas del citado contrato de arrendamiento, con medio probatorio alguno, pues aun y cuando ofreció la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, con esta probanza no acreditó esta infundada afirmación, pues consta en el principal que por auto de cinco de agosto del año dos mil diecinueve<sup>3</sup>, al proveerse sobre las pruebas ofrecidas por el demandado, solo se admitió la testimonial a cargo del segundo de los testigos, no así por cuando a la primera de los atestes, en virtud de que no la relaciono con los puntos controvertidos, siendo infundado y errado que el inferior Jerárquico hubiera acordado sobre la admisión de la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, que fuera su admisión ante esta Alzada porque esto además de que no lo prevé la ley es notoriamente improcedente, auto que si bien fue recurrido por el demandado y que por ello se admitió el recurso de apelación en el efecto preventivo como consta en el auto de veintiséis de agosto de dos mil diecinueve<sup>4</sup>, este recurso debió haberse reiterado al momento de oponer el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, tal como lo dispone el artículo 399 del Código Procesal Civil en vigor, lo que no hizo, como consta en el auto de fecha treinta de noviembre de dos mil veintiuno<sup>5</sup> que le admitió la apelación en contra de la sentencia definitiva, de ahí que sean **infundados** e **inatendibles** los agravios que se contestan.

En las relatadas condiciones, al haber sido **fundados** los agravios esgrimidos por el actor \*\*\*\*\*, y por otra parte **infundados** e **inatendibles** los agravios esgrimidos por el demandado \*\*\*\*\*, lo conducente es **REVOCAR** la sentencia definitiva de fecha **veintinueve de octubre de dos mil**

---

<sup>3</sup> Visible a fojas 54-57 expediente original

<sup>4</sup> Visible a foja 97 expediente original

<sup>5</sup> Visible a foja 407 expediente original

**veintiuno**, materia de la apelación, que se precisara en el resolutivo primero de la presente sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 553 fracción I, 555, 557 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

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

**PRIMERO.-** Se **REVOCA** la sentencia definitiva de fecha **veintinueve de octubre de dos veintiuno** dictada por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado, dentro del juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , expediente número \*\*\*\*\* , para dictar otra en los siguientes términos:

*“...**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida es la correcta de conformidad con los Considerandos I y II del presente fallo.*

***SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* **si** acreditó la acción ejercitada en contra de \*\*\*\*\* , quien no probó sus defensas ni excepciones; consecuentemente:*

***TERCERO.-** Se decreta la terminación del contrato de arrendamiento de fecha uno de abril del año dos mil dieciocho, al haberse*



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

*opuesto el arrendador dentro del plazo de ley a que el demandado continuara en el arrendamiento del local comercial dado en arrendamiento; consecuentemente, se condena al demandado \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega del local comercial materia de la litis.*

**CUARTO.-** *Se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de las rentas que se han causado y las que se sigan causando por continuar ocupando el local comercial en controversia hasta su total desocupación y entrega del mismo.*

**QUINTO.-** *Se condena al demandado al pago de la pena convencional pactada por las partes en la cláusula décimo quinta del contrato de arrendamiento base de la acción y que se cuantificará en ejecución de sentencia.*

**SEXTO.-** *Se condena al demandado al pago de gastos y costas al haberle sido adversa la presente sentencia.*

**SÉPTIMO.-** *Se concede al demandado un plazo de **cinco días** para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior dentro del plazo legal concedido, se aplicarán en su contra las reglas de la ejecución forzosa.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....”**

## **SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**

y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del juez natural lo resuelto, devolviéndole los autos originales del expediente número \*\*\*\*\* y en su oportunidad archívese

el presente toca como asunto total y definitivamente concluido.

**A S Í**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados, Maestro en Derecho **JAIME CASTERA MORENO**, integrante; Maestro en Derecho **RAFAEL BRITO MIRANDA**, Presidente de Sala, y Maestra en Derecho **MARTA SANCHEZ OSORIO**, integrante y ponente, en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **FACUNDA RODRIGUEZ HERNÁNDEZ**, quien legalmente da fe.

*Las firmas que aparecen al final de esta resolución corresponden al toca civil*

\*\*\*\*\* ,