



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

1

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Jojutla de Juárez, Morelos, a catorce de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **211/2021-14**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva de veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Menor Mixto del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio especial de arrendamiento promovido por *********, en contra de *********, bajo el número de expediente **524/2019-2**; y,

R E S U L T A N D O:

1. En la fecha indicada se dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutiveos son los siguientes:

“PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar en el presente asunto, de conformidad con el Considerando I de esta resolución. **SEGUNDO.** La parte actora ********* no acreditó (sic) su acción; y la parte demandada *********, también conocida como *********, acreditó (sic) parcialmente sus defensas y excepciones. **TERCERO.** Se absuelve a la parte demandada de las pretensiones que le fueron reclamadas en juicio. **CUARTO.** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que legalmente proceda. **QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

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

2. Inconforme con la anterior resolución la parte actora ***** promovieron recurso de apelación; el cual, una vez tramitado legalmente ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

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

PRIMERO. Esta Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 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. Y además, porque los hechos controvertidos se suscitaron en el lugar en que este Tribunal de Alzada ejerce jurisdicción.

SEGUNDO. Antes de realizar el estudio de los agravios se relata la génesis de la controversia para mejor comprensión.

De autos aparece que por escrito presentado ante el juzgado el catorce de agosto de dos mil diecinueve, *****, reclamaron de *****, entre otras pretensiones, la **rescisión** del contrato de arrendamiento **VERBAL** celebrado entre las partes el tres de abril de dos mil trece; el reconocimiento de pago



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

3

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

de rentas; la devolución de cuatro mil pesos por concepto de depósito de rentas; daños y perjuicios; el pago de daño moral, así como gastos y costas que se originen del juicio.

Esencialmente, alegaron que con fecha tres de abril de dos mil trece, los actores *********, en calidad de **arrendatarios** celebraron contrato de **arrendamiento verbal** con las demandadas *********, éstas en su carácter de **arrendadoras** respecto del local comercial ubicado en *********, Morelos. Que las partes inicialmente pactaron la suma de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de **pago de renta** mensual, y como fecha de pago los días quince de cada mes, y posteriormente, se incrementó el importe a \$4,300.00 (cuatro mil trescientos pesos 00/100 M.N.); que el **uso pactado** para el local comercial fue el de *“compra y venta de metales y moneda extranjera para su fundición”*; asimismo, que las partes pactaron que en caso de que las arrendadoras ********* decidieran ya no continuar con la relación contractual, éstas **informarían a los arrendatarios -actores- por escrito y con un plazo previo de un mes**, a efecto de que los arrendatarios tuvieran tiempo suficiente para encontrar otro local y dicho mes no sería sujeto de pago; que también

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

pactaron que se realizaría la **devolución** de la cantidad de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 m.n.) que los actores otorgaron por concepto de **depósito de renta** del local comercial.

Que el catorce de abril de dos mil dieciocho, el actor ***** fue internado en un hospital por motivos de salud, y no obstante, continuaron pagando el importe de las rentas correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto-septiembre (sic) de dos mil dieciocho, aun cuando los actores -arrendatarios- no abrían el local comercial.

Que el seis de septiembre de dos mil dieciocho, la actora ***** recibió en su teléfono celular un mensaje de texto con la leyenda: *“buenas tardes sra. ***** le estoy marcando y no me contesta de favor **me entrega el local** el día 14 de septiembre del 2018”*, por lo que acudieron al domicilio de las arrendadoras a preguntarles cuál era la razón para que les requirieran el local comercial, ya que la forma en que lo estaban solicitando **no era la convenida en el contrato de arrendamiento verbal** que las partes celebraron, y después de dialogar quedaron en buenos términos.

Que el diez de septiembre de dos mil dieciocho, los actores acudieron al local comercial a



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

5

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

iniciar sus actividades y se percataron que en la cortina de metal externa había un letrero con la leyenda: “*se renta local*”, por lo que nuevamente acudieron a entrevistarse con las arrendadoras. Que el once de septiembre del año antes citado, acudieron los actores al local comercial y se percataron que la cortina externa se encontraba fija con candados por ambos lados **impidiendo el acceso** al mismo. Que ante la oposición de las demandadas de dar acceso a los actores al local comercial se retiraron del lugar.

Que el veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, los actores presentaron **denuncia** por los delitos de despojo y amenazas, con la carpeta de investigación PI-UIID-B/438/2018, y también promovieron **medios preparatorios a juicio especial de arrendamiento** con el número de expediente 11/2018 del índice del Juez de Paz del Ayuntamiento de Puente de Ixtla, Morelos, con la intención de **acreditar el contrato verbal de arrendamiento** celebrado con las demandadas, y en donde éstas **negaron** la relación contractual y ser dueñas del local arrendado, por lo que recurren en la presente vía y forma.

Las demandadas *****, dieron contestación al escrito inicial y negaron la existencia del contrato de arrendamiento verbal con los actores;

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

opusieron las excepciones de falta de legitimación en la causa, falta de acción, al no existir contrato de arrendamiento escrito ni verbal; cosa juzgada, falta de identidad e interés legítimo.

Previo el desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes, por auto de veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se citó para oír la sentencia que hoy es materia de apelación.

TERCERO. Los agravios se encuentran visibles a fojas 12 a 35 del toca civil. Esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, estima innecesario la transcripción de los agravios, en razón de no existir disposición legal que así lo establezca, como se sostiene en la jurisprudencia del rubro y texto siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. *De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”¹

CUARTO. Los agravios que plantean los apelantes se analizan conjuntamente dada su íntima vinculación aunque no en el orden propuesto, mismos que son **fundados pero inoperantes**, por las razones que se informan a continuación:

Alegan los inconformes en el agravio identificado como `segundo´ que en la sentencia se afirma que la parte actora funda la acción en los medios preparatorios a juicio que éstos promovieron anteriormente, pero el Juez omitió valorar el resto de las pruebas que los recurrentes ofrecieron en autos consistentes en: **a)** 64 recibos originales de diversas fechas por concepto de renta para acreditar la relación

¹ Época: Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.

contractual entre las partes; **b)** 7 recibos de arrendamiento originales emitidos por la codemandada ***** con números de folio 26, 28, 31, 34, 37, 39 y 41 para efecto de acreditar la relación contractual al momento de efectuar el pago por concepto de renta mensual; **c)** copia certificada de la denuncia por los delitos de despojo o amenazas ante la Fiscalía Regional Surponiente de Puente de Ixtla, Morelos, en la carpeta de investigación PI-UIID-B/438/2018 para efecto de acreditar la relación contractual entre las partes; **d)** 17 fotografías digitales impresas para efecto de acreditar la relación contractual entre las partes, el incumplimiento contractual y que se ha impedido al los actores el paso al local comercial arrendado. Por lo que los actores no únicamente fundaron la acción en los mencionados medios preparatorios a juicio, sino también en las pruebas antes mencionadas, mismas que no fueron analizadas por el Juez en la sentencia.

Agregan que si bien el contrato de arrendamiento debe constar por escrito, no hay impedimento para que pueda acreditarse su existencia con otros medios de prueba; y en el caso las partes celebraron contrato verbal de arrendamiento adminiculado con las pruebas ofrecidas como son: **a)** pericial en materia de caligrafía y grafoscopía de los 64 recibos originales de pago de rentas suscritos por las



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

9

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

demandadas; **b)** confesional y declaración de parte a cargo de las demandadas; **c)** testimonial, instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana. Por lo que es ilegal la consideración del Juez de que al no exhibir el documento que acredite la existencia del contrato de arrendamiento, éste no pueda acreditarse con otros medios de prueba en sustitución de los medios preparatorios a juicio.

Sostienen, además, que de la copia certificada de la denuncia formulada en la carpeta de investigación PI-UIDD-B/438/2018 se desprende que una de las demandadas aceptó haber celebrado el contrato verbal de arrendamiento, por lo que es una confesión ficta (sic) ante una autoridad jurisdiccional (sic) como es la Fiscalía Regional Surponiente, la cual administrada con los otros medios de prueba se determina la existencia de la relación contractual alegada. Por lo que si los medios preparatorios a juicio son para la constitución de la prueba para el inicio del juicio, el actor no está impedido para que después desahogue pruebas en el procedimiento, toda vez que los medios preparatorios no establecen esa prohibición, dicen los inconformes.

Ahora bien, los numerales 267 fracción I, 386, 636 y 637 del Código Procesal Civil, estatuyen:

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

“TITULO SEXTO
ACTOS PREJUDICIALES

CAPITULO I
**MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO
EN GENERAL**

Artículo 267.- Casos en que puede prepararse un procedimiento. El juicio podrá prepararse mediante:

*I. Declaración bajo protesta del que pretenda demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su **legitimación o a la calidad de su posesión o tenencia.***
(...).”

“Artículo 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”

**“CAPITULO VI
DEL JUICIO ESPECIAL SOBRE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

ARTICULO 636.- De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.”



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

11

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

“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.”.

La voluntad del legislador plasmada en la fracción I del precitado artículo 267 del Código en consulta, tuvo un fin específico, como es la constitución de la prueba para el inicio de un juicio, al autorizar en su redacción a todo aquel que pretenda promover un juicio, demostrar apriorísticamente su interés jurídico, o bien, algún aspecto cualitativo de la posesión que ostensiblemente pudiera ejercer sobre un bien raíz, verbigracia, su calidad de arrendatario sobre determinado inmueble. Así, el precepto legal en cuestión posibilita que un arrendador -o arrendatario- que no cuente con el **contrato escrito de alquiler**, justifique su derecho a exigir el cumplimiento de ciertas obligaciones emergentes convenidas, demostrando la existencia del nexo verbal a través de medios preparatorios a juicio mediante declaración bajo protesta.

No obstante, la interpretación objetiva y sistemática de las disposiciones legales antes transcritas, llevan a sostener que el actor no está

impedido para que después de que promueve el trámite prejudicial referido, ejerza su derecho a ofrecer, preparar y desahogar pruebas durante el término probatorio decretado en el procedimiento, toda vez que **la disposición invocada no establece una prohibición en ese sentido**, y porque dicha facultad se advierte de la interpretación conjunta con otras porciones normativas que permiten la funcionalidad del sistema procesal.

Cierto, la exigencia de acompañar conjuntamente con el libelo inicial las **diligencias preparatorias** en las que se justificó la existencia de un **contrato verbal** de arrendamiento, está instituida para los juicios de **DESAHUCIO**; aseveración que se demuestra de la sola imposición del artículo 644-A del Código Procesal Civil, que literalmente dice: “...De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede... ***La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio...***”. Y dicho requisito de procedencia no se exige para la promoción de JUICIO ESPECIAL SOBRE



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

13

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, como puede constatarse de la sola lectura del precitado numeral 637 del Código Procesal Civil, en donde se señala que el contrato de alquiler se acompañará al libelo inicial, para el caso de haberse celebrado por escrito, sin que se advierta la exigencia de preconstituir el contrato de locación a través de diligencias preparatorias.

De ahí que se estima **incorrecta** la consideración del *a quo* en la sentencia en torno a que la parte actora estaba obligada a demostrar con los medios preparatorios que acompañó al escrito inicial, la existencia de la relación contractual, lo que no aconteció, dijo el Juez, en razón de que en la diligencia prejudicial, la demandada negó todas las posiciones que le fueron formuladas, y tampoco existe una resolución que decidiera los medios preparatorios a juicio de arrendamiento.

Se sostiene así, porque como se lleva visto, de la interpretación sistémica y funcional de las disposiciones legales antes transcritas se sigue que para la promoción del juicio especial de arrendamiento debe acompañarse a la demanda el contrato locativo, sólo si éste se celebró por escrito; y dado que en su redacción no proscribía la demostración de que ese pacto se haya verificado de manera **verbal**, el locatario

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

está en posibilidad de ofrecer y desahogar medios de prueba tendentes a acreditar la existencia del nexo verbal durante el procedimiento, como bien lo alegaron los apelantes, de lo que resulta que los agravios sean **fundados, pero inoperantes** toda vez que si bien en autos existen datos e indicios que ponen de relieve la existencia de una relación arrendaticia entre los contendientes, no hay prueba en torno a las **estipulaciones y obligaciones** pactadas entre los contendientes, necesarias para estimar la procedencia de la acción de **rescisión** y demás pretensiones accesorias reclamadas en el libelo inicial, como a continuación se demuestra.

Cuando como en el caso, la parte actora alega la existencia de un vínculo contractual **verbal**, y pretende prevalerse de éste para reclamar el pago y cumplimiento de ciertas pretensiones, gravita sobre el demandante el *onus probandi* en torno a las **estipulaciones, obligaciones emergentes del pacto verbal, y demás circunstancias -principales y accidentales- del nexo contractual**, en tanto que éstas son **base y fundamento legal** de la causa de pedir y las condenas que eventualmente se impongan a la enjuiciada.

De esta perspectiva, la confesional, documental, testimonial, etc., que el locatario proponga



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

15

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

en juicio, como medios supletorios de prueba del contrato de locación **verbal**, deben cumplir con ciertos datos formales, como son: **la fecha de celebración, el plazo de duración del contrato, el monto de la renta pactada, si convinieron depósito o cualquier otra garantía, fianza, etc.**, de modo tal que dichos medios de prueba se equiparen a la fuerza probatoria que pudiera generar un documento privado no objetado. La sola existencia de ciertos indicios de una relación **genérica verbal** arrendaticia, **no** es suficiente para legitimar la acción que emana del mismo, y menos aún, puede servir de fundamento legal para la **condena y cumplimiento de prestaciones** económicas - derivadas de obligaciones **no** acreditadas- a la parte demandada, pues la existencia de tales obligaciones son, bajo cualquier sano, recto y justo criterio, el presupuesto necesario y elemento constitutivo de la acción, cuando se está en ausencia de contrato escrito.

En el caso concreto, esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, advierte que los ahora recurrentes ***** ofrecieron diversos medios de prueba durante el juicio para demostrar la existencia del “*contrato de arrendamiento*” que de manera **verbal** alegaron haber celebrado en calidad de **arrendatarios** con las enjuiciadas ***** , éstas en su carácter de

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

arrendadoras del local comercial ubicado en *****, Morelos.

Dichos medios de prueba se hicieron consistir, entre otros, en: **confesional** a cargo de la demandada *****, quien al responder a las posiciones marcadas con los números 3 y 32 **reconoció** dedicarse a la renta de locales comerciales y habitar en el inmueble ubicado en *****, Morelos, al que pertenece el local comercial arrendado².

Por su parte, la codemandada *****, respondió **afirmativamente** a la posiciones números 5 y 8 en la **confesional** a su cargo, relativas a que *‘la cantidad convenida como pago de renta mensual del local ubicado en *****, fue de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 m.n.).’*; y *‘Que el día convenido para el pago por concepto de renta mensual del local comercial, eran los días quince de cada mes.’*³

El medio de prueba anterior se encuentra adminiculado con los **recibos de pago de renta**⁴ de diversas fechas que conforme a los dictámenes periciales en materia de grafoscopía y caligrafía rendidos en autos ⁵, fueron expedidos por la codemandada ***** a nombre de la actora *****,

² Foja 406 del tomo I del expediente.

³ Foja 409 del tomo I del expediente.

⁴ Fojas 192 a 213 del tomo I del expediente.

⁵ Fojas 343 a 398 del tomo I del expediente; 2 a 67 y 163 a 271 del tomo II del expediente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

17

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

excluyendo los recibos expedidos a nombre de la persona moral ***** , ajena al contradictorio.

Asimismo, los inconforme propusieron el **testimonio** a cargo de ***** , quienes al rendir su depuesto en audiencia de dieciocho de febrero de dos mil veinte⁶, coincidieron en señalar que ***** y ***** son arrendadoras y ***** son arrendatarios del local comercial ubicado en ***** , Morelos, y que éstos no pueden acceder al local arrendado.

Las pruebas antes reseñadas ponen de relieve la existencia de una relación arrendaticia verbal entre los contendientes, y con las que se demostró: **a)** ***** y ***** son arrendadoras del inmueble ubicado en ***** , Morelos; **b)** ***** son arrendatarios del local comercial antes señalado; **c)** el monto de la renta fue por la suma de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 m.n.) mensuales, cuyo pago era los días quince de cada mes; y **d)** los arrendatarios no tuvieron acceso al local comercial.

No obstante, **de los medios probatorios antes analizados, no se advierte ni por asimilación, las estipulaciones y obligaciones** relativas a la fecha

⁶ Fojas 410 a 412 del tomo I del expediente.

de celebración del contrato verbal de arrendamiento; el plazo de duración del contrato; si convinieron depósito o cualquier otra garantía del pago de la renta; cuál era el uso, destino o actividad que los arrendatarios le darían al local comercial, y en su caso, un inventario de bienes muebles o valores propiedad de los arrendatarios; Tampoco se demostró que se hubiese pactado si cuando alguna de las partes ya no deseaba continuar con la relación arrendaticia, estaba obligada a informar a su contraparte la rescisión por escrito y con un mes de anticipación.

En este contexto, los ahora recurrentes estaban obligados a demostrar –y no lo hicieron– durante el juicio las anteriores estipulaciones, obligaciones y demás datos formales del contrato, porque los mismos legitiman y dan **sustento a las pretensiones reclamadas** en la demanda.

En efecto, si bien los actores al elaborar el hecho identificado con el número 1 del escrito inicial, señalaron haber **pactado** con las demandadas que cuando alguna de las partes quisiera **rescindir** la relación de arrendamiento, informaría a la otra parte por escrito y con un mes de anticipación, en autos **no** hay prueba de que se hubiese pactado tal obligación; de ahí que con independencia de ser cierto o no que el seis de septiembre de dos mil dieciocho, las arrendadoras



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

19

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

enviaron un mensaje de texto al teléfono móvil de los arrendatarios solicitándoles la **entrega del local**, como se afirma en el hecho seis de la demanda, esa conducta no puede tenerse como un **incumplimiento** al contrato **verbal** atribuible a las locatarias, frente a la ausencia de prueba de que las arrendadoras se obligaron a avisar por escrito y con un mes de anticipación de la terminación del contrato verbal, y que, según dijeron los actores, pactaron con las arrendadoras.

Tampoco existe el dato atinente a la duración o **vigencia del contrato** verbal, en tanto que los apelantes no lo mencionaron al elaborar el libelo inicial y menos aún, se desprende de las pruebas obrantes en autos.

Lo anterior cobra relevancia, toda vez que si bien los actores mencionaron en la demanda que el día once de septiembre de dos mil dieciocho, ya no pudieron acceder al local comercial arrendado, dado que estaban colocados candados por ambos lados de la cortina metálica, esa circunstancia tampoco puede calificarse como un incumplimiento de las locatarias al contrato verbal de arrendamiento, porque en autos no se tiene noticia y certeza de si en la fecha en que dicen los apelantes ya no tuvieron acceso al local, la relación arrendaticia aún se encontraba **vigente**.

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

Dicho de otra manera, los actores estaban obligados a señalar la fecha de vigencia del contrato verbal, y luego, probar tal aspecto durante el juicio; ello, para que esta Sala revisora pudiera sostener FUNDADA Y MOTIVADAMENTE que en la **fecha** en que los arrendatarios ya no pudieron acceder al local comercial, el contrato de arrendamiento se encontraba **vigente**, y por ende, las locatarias incumplieron con las obligaciones pactadas en el contrato verbal, en torno a conceder el uso del inmueble arrendado, cuestión que no aconteció, de ahí que esta Sala se encuentra impedida para estimar que las demandadas incumplieron con el pacto verbal de arrendamiento.

Similar circunstancia acontece en torno a la **devolución** que los actores reclaman de la suma de \$4,000.00 (cuatro mil pesos 00/100 M.N.) que dicen entregaron a las arrendadoras por concepto de "*depósito de renta*". Esto, porque en autos no hay prueba tendente a demostrar que las demandadas recibieron el mencionado depósito por el aludido concepto, ni que se haya hecho por dicha cantidad, y menos aún, se acreditó que las locatarias se obligaron al reembolso de dicho débito para el supuesto de que éstas decidieran rescindir el contrato verbal de locación. Estipulaciones que los apelantes estaban obligados a demostrar en la contienda y que no hicieron.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

No obsta a lo anterior, la prueba confesional ficta a cargo de la codemandada ***** , respecto a las “*posiciones adicionales*”⁷ formuladas por los ahora recurrentes en audiencia de veintiocho de septiembre de dos mil veinte⁸, toda vez que, además de que ninguna de las posiciones se precisa cuál es la cantidad que supuestamente se entregó por concepto de depósito, y dichas posiciones tampoco se refieren a las estipulaciones, obligaciones, circunstancias - principales y accidentales- y demás datos formales a que se ha hecho referencia en el presente fallo, necesarias para fincar condena a las pretensiones reclamadas, dicha confesión ficta fue obtenida de manera **ilegal**, toda vez que del acta de audiencia se aprecia que la Secretaria de Acuerdos **certificó** que ***** , apoderada de la absolvente con facultades para absolver posiciones, se apersonó ante la secretaria a las **nueve horas con cuatro minutos**, cuando es que la audiencia se señaló para las **ocho treinta horas**, lo que motivó que ***** fuera declarada **fictamente confesa** de las mencionadas posiciones adicionales.

Posteriormente, en audiencia de once de

⁷ Foja 560 del tomo I del expediente.

⁸ Fojas 549 a 551 del tomo I del expediente.

mayo de dos mil veintiuno⁹, la Secretaria de Acuerdos del juzgado **certificó** que al abrir el video –***** de las cámaras de vigilancia del juzgado, ello a solicitud de la parte demandada, se observa que ***** se constituyó en la barra de la Segunda Secretaría a las **08:30:39** del día veintiocho de septiembre de dos mil veinte, fecha y hora señalados para la formulación de posiciones adicionales- que los actores ofrecieron a cargo de ***** . De todo lo cual se obtiene que la confesión ficta de ésta fue obtenida, como se dijo, de manera ilegal, si como la propia funcionaria del juzgado con fe pública, hizo constar después de verificar la videograbación de la cámara de vigilancia del juzgado, que ***** estuvo presente en el juzgado el día y hora -8:30 ocho treinta horas- señalados para el desahogo de la prueba confesional a cargo de su poderdante, y no obstante, fue declarada fictamente confesa; de ahí que esta este Tribunal *ad quem* estima que dicho medio probatorio carece de valor y eficacia.

En lo que ve a la documental científica que los apelantes ofrecieron consistentes en dos archivos de audio con la denominación “*audio 09 de noviembre de 2018*” y “*audio 24 de abril de 2019*”, contenidos en el dispositivo USB que se exhibió en esta segunda instancia, dichos medios probatorios carecen de

⁹ Fojas 124 a 125 del tomo II del expediente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

23

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

eficacia, toda vez que en los mismos se escuchan conversaciones en una “*reunión conjunta*” para llegar a un arreglo conciliatorio en torno a la renta de un local, pero no existen elementos probatorios para asociar las voces con los intervinientes en el presente contradictorio, además de que nada se menciona con relación a las circunstancias particulares del contrato locativo que ahí se menciona, por lo dicha prueba en nada abona para estimar el incumplimiento del nexo verbal de arrendamiento atribuido a las demandadas.

Es así, que en el presente contradictorio únicamente quedo demostrada la existencia –genérica- de la relación verbal arrendaticia entre las partes contendientes, pero a juicio de esta Sala, **no** es suficiente para legitimar la **condena y cumplimiento de prestaciones** económicas a la parte demandada, derivadas de obligaciones, estipulaciones y demás datos formales **no** acreditados, pues la existencia de tales obligaciones son, como antes se dijo, el presupuesto necesario y elemento constitutivo de la acción, cuando se está en ausencia de contrato escrito. Razonar en contrario equivaldría a que este *ad quem* tuviera que suponer o adivinar cuáles fueron los compromisos económicos, fecha de vigencia del contrato, inventario de muebles, numerarios entregados

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

por concepto de depósito, etc., todo ello en perjuicio de la parte demandada y con quebranto a las garantías de seguridad, juridicidad, igualdad procesal.

Por las razones que la informan, se cita el criterio secular orientador del tenor siguiente:

“ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE (JUICIO DE DESAHUCIO). Conforme al artículo 733 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, lo que puede sustituir al contrato escrito, para el ejercicio válido de la acción de desahucio, es la demostración del cumplimiento voluntario del contrato, por parte de ambos contratantes. Esta acreditación es la que legitima el ejercicio de la acción. **La sola prueba de la celebración del contrato en forma verbal, además de que no es demostrativa de la ejecución voluntaria de lo convenido, sólo hace surgir el derecho de pedir otorgamiento por escrito del convenio, pero es insuficiente para legitimar una acción que emana del mismo, y la información testimonial, que en vía de preparación del juicio, se ofrezca en términos de la disposición citada, debe tener por objeto precisamente la prueba de que el contrato se cumplió voluntariamente por ambos contratantes, a través del pago, entrega, recepción o ejecución de la obligación o prestación respectivas, por ser este el presupuesto necesario para la procedencia de la acción y elemento constitutivo de la misma, cuando se está ante la ausencia de contrato escrito.”**¹⁰

Por último, se exhorta al juez de los autos a que de cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 9,

¹⁰ Séptima Época, Registro digital: 247582, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 205-216, Sexta Parte, Materia(s): Civil, Página: 73, Genealogía: Informe 1986, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 5, página 374.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

72,73 y 75 del Código Procesal Civil¹¹, y exija se le guarde a su persona y a los funcionarios del juzgado respeto y consideración por su carácter de autoridad y dignidad a la judicatura, y al efecto imponga a cualquiera de las partes que incurran en faltas de lealtad, probidad o respeto, las **correcciones disciplinarias y medios de apremio** sin orden de prelación.

En las relatadas consideraciones, al resultar fundados pero inoperantes los agravios de la apelación, procede confirmar la sentencia recurrida, aunque por razones distintas de las expuestas por el juez en la sentencia.

¹¹ **Artículo 9o.-** Principio de lealtad y probidad en el proceso. Los Magistrados, Jueces y Secretarios tienen el deber de mantener estricto orden en todas las actividades procesales y de **exigir que se les guarde el respeto y la consideración debidos por su carácter de autoridad y dignidad a la Judicatura, por lo que estarán facultados para tomar, de oficio o a petición de parte, todas las medidas necesarias establecidas en la Ley, tendientes a prevenir o a sancionar cualquier desacato al Tribunal o a sus funcionarios y al respeto y buena fe que han de guardarse las partes entre sí, así como las faltas de lealtad, decoro y probidad en el proceso; para ello pueden sancionar de inmediato a los responsables con correcciones disciplinarias o medios de apremio y aun requerir el auxilio de la fuerza pública.**

Artículo 72.- De la lealtad y probidad de las partes en el proceso. Las partes y sus representantes tienen el deber de comportarse en el juicio con lealtad, probidad, respeto y consideración a la autoridad judicial. La violación a lo mandado por este precepto se sancionará de acuerdo con lo previsto por este Código y, a falta de regulación expresa, mediante la aplicación de correcciones disciplinarias o de medios de apremio, en consonancia con los numerales 73 y 75 de este Ordenamiento. **Cuando la infracción llegare a tipificar un delito**, se procederá contra quienes lo cometieren, con arreglo a lo dispuesto en la legislación penal.

Artículo 73.- Correcciones disciplinarias. Son correcciones disciplinarias:

- I.- El apercibimiento o la amonestación;
- II.- La multa, que será en los juzgados hasta de Primera Instancia, como máximo, el equivalente a cien días del salario mínimo general vigente en la región donde radique el órgano jurisdiccional al momento de la comisión de la falta; hasta de doscientos días del propio salario, en el Tribunal Superior, la que se duplicará en caso de reincidencia. Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador, no podrá ser sancionado con multa mayor del importe de su jornal o salario de un día; y,
- III.- Suspensión de empleo hasta por un mes o despido, cuando se trate de funcionarios judiciales subalternos.

Artículo 75.- Medios de apremio. Los Magistrados y Jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los medios de apremio que consideren eficaces:

- I.- La multa hasta por el monto a que se refiere el artículo 73 de este Código, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia;

II.- El auxilio de la fuerza pública:

- III.- La fractura de cerraduras si fuere necesario; y,
- IV.- El arresto hasta por treinta y seis horas.

Los Secretarios y Actuarios, podrán solicitar directamente y deberá prestárseles el **auxilio de la fuerza pública**, cuando actúen para cumplimentar una determinación del Tribunal.

Asimismo, no se hace especial condena al pago de costas de esta segunda instancia, dado que se trata de juicio tramitado ante juez menor, en términos de lo dispuesto en los artículos 168 y 1047 del Código Procesal Civil.

Por lo expuesto, y con fundamento en el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, y 105, 106, 530, 550, y demás aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Se ***confirma*** la sentencia definitiva de veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, por las razones que informan la presente resolución.

SEGUNDO. No se hace especial condena al pago de costas de esta segunda instancia, por las razones expuestas en la penúltima parte del considerando cuarto de la presente resolución.

TERCERO. Notifíquese personalmente y cúmplase. Con copia autorizada de esta resolución, devuélvanse los autos originales al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 211/2021-14

Expediente: 524/2019-2

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

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

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Así, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, licenciados **ELDA FLORES LEÓN**, Presidenta de Sala; **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, integrante; y **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Civiles, licenciado David Vargas González, quien da fe.

MLTS/AGF/jctr.

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