

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Puente de Ixtla, Morelos a veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente **131/2021-2**, relativos al Juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada Legal de la empresa denominada *********, en contra de *********, expediente que se encuentra radicado en la Segunda Secretaria de este Juzgado, y;

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentando el veintinueve de abril de dos mil veintiuno, ante la oficialía de partes común de este juzgado, al cual le correspondió el folio 158, suscrito por la **Licenciada *******, quien compareció en su carácter de representante legal de la moral denominada *********, demandando en la vía Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles, de ********* las siguientes pretensiones:

“a).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DEL DERECHO DE PREFERENCIA DE PRÓRROGA POR PERIODO DE HASTA UN AÑO MÁS, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1950 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en razón de que el demandado incumplió lo establecido en la cláusula **UNDÉCIMA**, del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio del año dos mil diecinueve y adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre del dos mil dieciséis.

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

b).- EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, por existir dolo y mala fe, por parte del SUBARRENDADOR *****, en perjuicio de la actora, debido a que pretende obtener ganancias económicas indebidas en detrimento del patrimonio e inversión que ya erogó *****, para el buen funcionamiento y ocupación del bien inmueble materia del presente Juicio.

c).- El pago de gastos y costas que genere el presente asunto hasta la conclusión del mismo, debido a que ***, es quien originó se le demandara en la vía y forma que se propone, ante su falta de cumplimiento a la cláusula **UNDÉCIMA**, del contrato de fecha uno de julio de dos mil nueve y adendum de veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, esto es, celebrar un nuevo contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble materia del presente asunto y consecuentemente su negativa de respetar el derecho de preferencia de prorroga que tiene *******

Manifestando como hechos los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos, como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias; adjuntando a su escrito, los **siguientes documentos**: copia certificada de escritura pública número *****, de *****, ante la Fe del Licenciado RAÚL PÉREZ-MALDONADO GARZA, Titular de la Notaría Publica número 121 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece el Licenciada *****, en su carácter de Delegado del Consejo de Administración de ***** a

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

protocolizar el Acta de Consejo de Administración, celebrada el día siete de diciembre de dos mil dieciséis; acta número *****de veinte de enero de dos mil veintiuno, celebrada ante el Licenciado ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Noveno Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, por la cual se hacen constar las notificaciones a solicitud de *****, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil denominada *****. que se realizan a la sociedad mercantil denominada ***** del contenido de una notificación de renovación de contrato de subarrendamiento celebrado el primero de julio del año dos mil nueve y copia certificada de los documentos que para la misma se adjuntaron; escrito de veinticinco de Enero de dos mil veintiuno, suscrito por *****, en su carácter de Administrador Único de *****, dirigido a *****; 6 impresiones digitales de *****a nombre de *****por la cantidad de \$*****, correspondientes a las rentas de los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año dos mil veinte y ENERO, FEBRERO y MARZO del año dos mil veintiuno; asimismo, solicita como medida precautoria LA SUSPENSIÓN DE CUALQUIER PRETENSIÓN DE DESOCUPACIÓN O DESALOJO DEL INMUEBLE MATERIA DEL SUBARRENDAMIENTO POR PARTE DEL HOY DEMANDADO; de igual forma, ofreció los medios de prueba que consideró pertinentes e invocó **el derecho** que estimó aplicable al caso.

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

2. Mediante auto dictado el cuatro de mayo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda incoada, ordenándose emplazar a la parte demandada, para que dentro del término de cinco días produjera contestación a la demanda incoada en su contra.

3. Mediante cedula de notificación personal de trece de mayo de dos mil veintiuno, se emplazó a la moral demandada *****, por conducto de *****, quien dijo ser Gerente de Estación, empleado del domicilio, teniendo por contestada la demanda mediante escrito presentado el veinte de mayo de dos mil veintiuno, oponiendo sus excepciones y defensas, así como ofreciendo las pruebas que consideró pertinentes, adjuntando los documentos consistentes en: copia certificada de Póliza número *****, Volumen ***** a fojas *****, pasada ante la Fe la Corredor Público Número 2, Licenciada *****, por la cual se constituyó la sociedad mercantil denominada *****, copia certificada del acta número ***** de veintiséis de enero de dos mil veintiuno, ante el Licenciado ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaría Número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por la cual se hace constar la notificación a solicitud del *****, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil Denominada *****, que se realiza a la Sociedad Mercantil *****, a efecto de hacer de su conocimiento que NO es su deseo

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

continuar con la relación contractual, ni celebrar nuevo contrato de subarrendamiento, ni prorrogar una vez terminado el contrato de subarrendamiento mercantil celebrado con fecha primero de julio del año dos mil nueve y adendum al mismo de veintinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, y documentos anexos a esta en copia certificada; al cual recayó auto dictado el veinticuatro de mayo del actual, teniéndosele por opuestas las defensas y excepciones que hace valer, así también, se concedió a las partes el plazo de cinco días para ofrecer las pruebas que no hubieran anunciado en el escrito de demanda y contestación a la misma.

4. Por acuerdo dictado el siete de junio de dos mil veintiuno, se admitieron a la **parte actora ******* las pruebas **Documentales** adjuntas a su escrito inicial de demanda, así como la **Inspección Judicial, la Confesional y Declaración de Parte** a cargo de *********, a través de su representante o Apoderado Legal, la **Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana**, así como la **Instrumental De Actuaciones**, señalando fecha y hora para su desahogo.

5. Asimismo, en acuerdo del ocho de junio de dos mil veintiuno, se admitieron a la **parte demandada *******, las pruebas consistentes en; **Confesional, Documental Pública, Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana**, ordenando su desahogo en la audiencia de Ley.

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

6. Mediante escrito presentado el siete de junio de dos mil veintiuno, compareció la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada Legal de la actora, a insistir en la solicitud de medida precautoria, respecto de la **SUSPENSIÓN DE CUALQUIER PRETENSIÓN DE DESOCUPACIÓN O DESALOJO DEL INMUEBLE MATERIA DEL SUBARRENDAMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO**, recayendo auto del día ocho del mismo mes y año, por el cual se declara que no ha lugar a proveer de conformidad su petición.

7. El día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, ordenada en autos, a cargo de la Actuaría Adscrita a este Juzgado, respecto del inmueble ubicado en *********.

8. Por auto del quince de julio de dos mil veintiuno, se ordenó dar vista a la demandada ********* con el escrito suscrito por la Apoderada Legal de la parte actora, por el cual manifiesta que la demanda fue omisa en expedir la factura de la renta correspondiente al mes de julio de dos mil veintiuno, por lo actual consignan la renta mediante certificado de entero; desahogando oportunamente la vista y exhibiendo la factura correspondiente, lo que se hizo constar en auto dictado el veintisiete de julio del actual, ordenando la entrega del certificado de entero a la demandada, mismo que fue recibido el cinco de agosto del actual; consignando de igual manera las rentas correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del actual.

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

9. Mediante escrito presentado el ocho de septiembre de dos mil veintiuno, las partes manifestaron encontrarse en pláticas conciliatorias con la demandada, solicitado el diferimiento de la audiencia de Ley, por lo que el ocho de septiembre del actual, fecha señalada para tal fin, se difirió la audiencia señalada, fijándose en su lugar diversa fecha y hora.

10. El día dieciocho de noviembre del actual, tuvo verificativo la audiencia de ley, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, como lo son las confesionales ofrecidas por la actora y demandada respectivamente, así como la declaración de parte a cargo de la demandada; asimismo, se emitieron los alegatos que a las partes correspondían y al término de ésta, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

CONSIDERANDOS:

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala: *“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*, ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice: *“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*, así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: *“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*, este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, así mismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia, así mismo tratándose de la competencia por razón del territorio, atendiendo a que el bien inmueble motivo de la presente controversia de encuentra dentro de los límites territoriales donde este Juzgador ejerce Jurisdicción, es competente para conocer y fallar el presente juicio, máxime que se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: *“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se*

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

*sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio por razón del territorio, toda vez, que del documento presentado como base de la acción consistente en el contrato de subarrendamiento celebrado entre ***** **en su carácter de arrendataria y ******* de uno de julio del año dos mil diecinueve, se advierte de su cláusula **DECIMA SÉPTIMA**, lo siguiente: “*EN CASO DE CONTROVERSIA CON MOTIVO DE LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES QUE CORRESPONDAN AL MUNICIPIO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS, HACIENDO RENUNCIA EXPRESA DEL FUERO QUE PUDIERE CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS.*”, es decir, existe sumisión expresa de las partes en el presente juicio en someterse a esta jurisdicción, en donde ejerce jurisdicción esta autoridad, sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:*

Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.

II. En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual las partes intentan sus pretensiones, así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 636 del Código Procesal Civil en vigor, establece que: “...Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario...”, y como se

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones reclamadas en el presente juicio son relativas y derivadas del arrendamiento inmobiliario celebrado entre las partes. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

III. Enseguida se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, tanto en la causa como en el proceso, por ser una

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, así tenemos que la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, en este sentido, esta autoridad judicial considera que la misma quedó **plenamente acreditada**, ello en virtud que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en el proceso seguido, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la parte actora y demandada, respectivamente, dado que la moral actora denominada ***** comparece por conducto de su Apoderada Legal, Licenciada *****, lo anterior tomando en cuenta lo establecido por el artículo 180 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos; que literalmente dice: “...*Tienen capacidad para comparecer en juicio: ...II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;...*” y acreditándose lo anterior en términos de la documental pública consistente en copia certificada de escritura pública número *****, de *****, ante la Fe del Licenciado RAÚL PÉREZ-MALDONADO GARZA, Titular de la Notaría Pública número 121 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece el Licenciada *****, en su carácter de Delegado del Consejo de Administración de ***** a protocolizar el Acta de Consejo de Administración, celebrada el día siete de diciembre de dos mil dieciséis,

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

donde otorga a favor de la Licenciada *****, Poder General para Pleitos y Cobranzas y especial para Querellas y Denuncias; documental pública a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los preceptos legales contenidos en los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, pues no fue impugnada en su contenido y forma; y por lo tanto le asiste derecho a dicha persona para comparecer en representación de la persona moral referida. En segundo término y por cuanto a la legitimación de la moral demandada *****, igualmente se encuentra acreditada su legitimación pasiva, para actuar en el procedimiento, puesto que ello se justifica con el documento base de la acción, consistente en contrato de subarrendamiento de uno de julio del año dos mil nueve y adendum al mismo de veintinueve de diciembre del dos mil dieciséis, en el cual se advierte que tiene el carácter de subarrendadora, documental a la cual se le confiere valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos; por cuanto a la legitimación en la causa, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “...Habrà legitimación de parte

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”, en ese sentido, se determina que la legitimación en la causa se encuentra plenamente acreditada, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos tanto de las demanda, como de la contestación a la misma, de las que se advierte que las partes refieren haber celebrado contrato de subarrendamiento con uno de julio del año dos mil diecinueve y adendum al mismo de veintinueve de diciembre del dos mil dieciséis, ***** en su calidad de subarrendadora y la persona moral denominada ***** , en su calidad de subarrendataria, respecto del inmueble ubicado en ***** , por consiguiente y lógicamente, dicha relación jurídica contractual (subarrendamiento) no ha sido negada ni desvirtuada, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte el documento presentado como base de la acción, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido y forma de conformidad con los artículos 437, 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, de que de dicha documental se desprende que las partes celebraron un contrato de subarrendamiento con fecha uno de julio de dos mil nueve, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a las partes, para hacer valer las pretensiones que reclaman por haber celebrado ellas el contrato de arrendamiento referido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, de la cual derivan sus pretensiones, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercida, el estudio de la legitimación, no significa la procedencia, desde luego de la

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

acción misma. Asimismo la demandada acredita la personalidad de *****, mediante la Copia Certificada de la Póliza Número *****, que contiene la constitución de la persona moral *****, pasada ante la fe de la Correduría Pública Número 2, de Cuernavaca, Morelos; misma que obra agregada en autos y en copia certificada para los efectos legales a que haya lugar, a fojas ciento veinticinco a ciento treinta y cuatro. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

Novena Época.
Instancia: Segunda Sala.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo: VII,
Enero de 1998.
Tesis: 2a./J. 75/97.
Página: 351.

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

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Novena Época

Registro: 169271

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVIII, Julio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/67

Página: 1600

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos.

Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999.

Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez.

Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003.

Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

IV. Enseguida, se procede al estudio de la acción intentada por la actora, moral denominada ***** respecto de las pretensiones que demanda, las cuales han quedado establecidas previamente, ahora bien, en primer término, resulta necesario establecer la definición legal del arrendamiento contenida en el Código Civil en vigor del Estado de Morelos, así tenemos que el artículo **1875** dispone: **“...DEFINICIÓN LEGAL DE ARRENDAMIENTO. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa”.**

Así mismo, los artículos 1940 y 1941, disponen lo siguiente: **“...OBJETO DEL SUBARRENDAMIENTO. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios”, “...CONCEPTO DE SUBARRENDAMIENTO. Habrá subarrendamiento cuando el arrendatario arriende en todo o en parte**

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

la misma cosa que recibió en arrendamiento. Para la validez del subarrendamiento, además de la autorización que debe dar el arrendador al arrendatario, este último debe tener capacidad para arrendar.”

Ahora bien, respecto de la pretensión de *DECLARACIÓN JUDICIAL DEL DERECHO DE PREFERENCIA DE PRÓRROGA POR PERIODO DE HASTA UN AÑO MÁS*, que fundamenta en lo dispuesto por el artículo 1950 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice: ***“Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento...”***, en razón de que a decir de la actora en primer término no existe impedimento para la actualización de dicha hipótesis, puesto que se encuentra al corriente con el pago de las rentas, por tanto, considera que tendría derecho a la prórroga de dicho contrato por un año más, en concordancia con lo dispuesto por el numeral citado, en relación directa con la cláusula **UNDÉCIMA**, del contrato de subarrendamiento de uno de julio del año dos mil nueve y adendum al mismo de veintinueve de diciembre del dos mil dieciséis, que a la letra dice: ***“... DERECHO DE PREFERENCIA: AL TERMINO DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE***

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

CONTRATO, “EL SUBARRENDADOR” SE OBLIGA A CONCEDER EL DERECHO DE PREFERENCIA A “EL SUBARRENDATARIO” EN CASO DE QUE DESEE SEGUIR SUBARRENDANDO EL LOCAL OBJETO DE ESTE CONTRATO, DANDO AVISO A “EL SUBARRENDADOR” CON UNA ANTICIPACIÓN DE SEIS MESES ANTERIORES AL VENCIMIENTO DEL PLAZO ACORDADO, EN CUYO CASO, “EL SUBARRENDADOR” LE PRESENTARÁ UN NUEVO CONTRATO QUE ESTARÁ SUJETO A NUEVAS CONDICIONES”, argumentando la Apoderada Legal de la moral actora, Licenciada *****, en su apartado de hechos que se dio cumplimiento a la misma, y para tal efecto ofrecieron como probanzas para acreditar lo dicho, las documentales siguientes: copia certificada de escritura pública número *****, de *****, ante la Fe del Licenciado RAÚL PÉREZ-MALDONADO GARZA, Titular de la Notaría Pública número 121 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece el Licenciada *****, en su carácter de Delegado del Consejo de Administración de ***** a protocolizar el Acta de Consejo de Administración, celebrada el día siete de diciembre de dos mil dieciséis; acta número ***** de veinte de enero de dos mil veintiuno, celebrada ante el Licenciado ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Noveno Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, por la cual se hacen constar las notificaciones a solicitud de *****, en su carácter de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil denominada “*****” que se realizan a la sociedad mercantil denominada ***** del contenido de una notificación de renovación de contrato de subarrendamiento, celebrado el primero de julio del año dos mil nueve y copia certificada de los documentos que para la misma se adjuntaron, consistentes en copia del acuse de recibo del oficio número *****, DIRIGIDO AL Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, suscrito por el Licenciado EDUARDO KENJI UCHIDA GARCÍA, copia certificada de NOTIFICACIÓN DE RENOVACIÓN DE CONTRATO, de dieciocho de enero de dos mil veintiuno suscrita por ***** en su carácter de Apoderado Legal de ***** , **dirigido a *******; copia certificada del contrato de subarrendamiento mercantil de uno de julio de dos mil nueve, copia de croquis del inmueble, copia de Acta número ***** pasada ante la Fe de la Corredor Público Número 2 de la Plaza Morelos, Licenciada ***** , por la cual comparecen ***** representada por el Ingeniero ***** y ***** , representada por José Francisco Flores Moreno, quienes comparecen a ratificar el contrato de subarrendamiento de uno de julio de dos mil nueve, copia de Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte como arrendador ***** y por la otra como subarrendatario la persona moral denominada ***** , representada por ***** , en su carácter de Administrador único, de uno de abril de dos mil siete, con copia de croquis del lote, copia de Adendum al contrato de subarrendamiento que celebra por una parte el C. ***** en su carácter de arrendador y por la otra ***** , representada por ***** en su

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

carácter de subarrendatario, de quince de mayo de dos mil ocho; copia de Adendum de Renta de Uso Exclusivo de Almacén de celebran por una parte *****, representada por *****, en su carácter de subarrendador y por la otra *****, representada por *****, en su carácter de subarrendatario, de veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, copia de certificación de diez de febrero de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, donde se hace constar la comparecencia de *****, en su carácter de Administrador único de la sociedad mercantil denominada ***** a ratificar el contenido del documento denominado “ADENDUM DE RENTA DE USO EXCLUSIVO DE ALMACÉN”, copia de pasaporte a nombre de *****, copia de credencial para votar a nombre de *****, copia de credencial para votar a nombre de *****, copia de credencial para votar a nombre de *****, copia de credencial para votar a nombre de *****, copia de credencial para votar a nombre de *****, ocho impresiones fotográficas, copia de Escritura Pública número ***** de doce de abril de dos mil diecinueve, pasada ante la Fe del Licenciado Francisco Felipe Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública Número 32 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por la cual se protocoliza el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la empresa denominada *****, copia de Escritura Pública Numero ***** de diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y uno, pasada ante la Fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60 de Nuevo León,

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

por la cual el Licenciado *****, comparece en representación de *****, entre otras acciones, a cambiar la denominación de la Sociedad por la de *****, copia de credencial para votar a nombre de *****; escrito de veinticinco de Enero de dos mil veintiuno, suscrito por *****, en su carácter de Administrador Único de *****, dirigido a *****; 6 impresiones digitales de ***** a nombre de *****, por la cantidad de \$*****, correspondientes a las rentas de los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año dos mil veinte y ENERO, FEBRERO y MARZO del año dos mil veintiuno, documentales públicas mencionadas con antelación, que de conformidad con los artículos 437 fracción I y 490, 491 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, se les concede valor probatorio pleno; con las que quedó acredita la legitimación en la causa de ambas partes y que resultan eficaces para acreditar la relación contractual del Contrato de Subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y el Adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis.

Asimismo ofrece como pruebas la Inspección Judicial, la Confesional, a cargo de la moral, así como la Presuncional en su doble aspecto, Legal y Humana y la Instrumental de Actuaciones; por lo que en segundo término, argumenta que la parte demandada ha incumplido con lo estipulado en la Cláusula UNDÉCIMA del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve, puesto que mediante escrito de fecha veinticinco de enero de dos mil veintiuno, el

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Subarrendador ha manifestado su negativa para continuar con la relación contractual, así como de no celebrar nuevo contrato de subarrendamiento respecto de los locales comerciales materia del multicitado contrato, ni prorrogar el contrato de subarrendamiento ni el adendum al mismo, escrito que obra agregado a los presentes autos a foja 65, y del que se desprende la oposición del Subarrendador respecto de lo convenido en la Cláusula en cita, y quien por conducto de su representante legal ***** en su carácter de subarrendadora fue notificada sobre el presente juicio, mediante cédula de emplazamiento de trece de mayo de dos mil veintiuno, y que al dar contestación a la demanda, manifiesta su oposición a dicha acción, fundando su dicho en las documentales consistentes en Póliza número *****, Volumen *****, del Libro de Registro de Sociedades, a fojas *****, pasada ante la Fe la Corredor Público Número 2, Licenciada *****, por la cual se constituyó la sociedad mercantil denominada *****, copia certificada del acta número ***** Volumen *****, de veintiséis de enero de dos mil veintiuno, ante el Licenciado ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaría Número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por la cual se hace constar la notificación a solicitud de *****, en su carácter de Administrador único de la sociedad mercantil denominada *****, que se realiza a la Sociedad Mercantil *****, **del contenido de una notificación de no continuar con la**

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

relación contractual, no celebrar nuevo contrato de subarrendamiento, ni prorrogar una vez terminado el contrato de subarrendamiento mercantil celebrado con fecha primero de julio del año dos mil nueve y Adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil dieciséis respecto de los locales comerciales objeto de dicho contrato, copia certificada del escrito de notificación de fecha veinticinco de enero de dos mil veintiuno suscrito por *****, en su carácter de **Administrador único de *******, diversas documentales consistentes en Instructivo de fecha veintiséis de enero de dos mil veintiuno en la que consta la notificación realizada por el demandado a la ***** , así como cuatro impresiones fotográficas de dicho acto y copia certificada de la credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral, documentos a los que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que acreditan la relación contractual entre las partes.

Lo anterior pone de manifiesto la existencia de una oposición del arrendador a efecto de no continuar con la relación contractual ni en su caso celebrar nuevo contrato de subarrendamiento, señalando además que no desea prorrogar el contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve, ni el Adendum de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis; luego entonces, solicita dar por terminada dicha relación contractual en los términos precisados en el contrato

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

base de la presente acción, ya que del contenido de la Cláusula UNDÉCIMA, se advierte que lo que se pacto en ella, fue un derecho de preferencia al subarrendatario, y no una obligación para éste de celebrar un nuevo contrato de subarrendamiento, sustentando lo anterior en el Derecho de Preferencia consagrado en el artículo 1915 del Código Civil Vigente en el Estado, y que al respecto hace alusión al derecho que tiene el arrendatario que ha durado más de cinco años, ha hecho mejoras importantes al inmueble arrendado, está al corriente en el pago de la renta y **que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca;** pudiendo el arrendatario demandar el cumplimiento de dicho derecho siempre y cuando exista “otro interesado”, supuesto que no aplica en el caso que nos ocupa, ya que de lo manifestado por las partes actora y demandada, no se desprende tal supuesto, luego entonces, no es suficiente, estar al corriente del pago de la renta o haber durado cinco años arrendando, sino además que deba exista un tercero respecto de dicho subarrendamiento, situación que relacionada directamente con la Cláusula UNDÉCIMA del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve, establece una obligación de seguir subarrendando o **en su caso** otorgar un nuevo contrato, al estipular claramente que el Subarrendador se obliga a conceder el derecho de preferencia al Subarrendatario en caso de que desee seguir subarrendando el local, dando aviso al Subarrendador con una **anticipación de seis meses anteriores al vencimiento del plazo acordado, “en cuyo caso”** el Subarrendador le presentara un nuevo contrato que

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

estará sujeto a nuevas condiciones, sin que esto sea obligatorio, máxime que de la documental consistente en el acta número *****, Volumen ***** de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno pasada ante la Fe del aspirante a Notario Público ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaria Numero Uno de la Novena Demarcación del Estado de Morelos, se hacen constar las notificaciones realizadas a la demandada ***** respecto del escrito de notificación de renovación de contrato de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno, documental en la que se aprecia que dicha notificación fue realizada el día veintidós de enero del año dos mil veintiuno, lo que nos permite concluir que la demandada fue notificada fuera del plazo acordado en la cláusula mencionada en líneas que anteceden, ya que del día veintidós de enero del dos mil veintiuno a la fecha del vencimiento del contrato de subarrendamiento que nos ocupa, es decir al treinta de junio de dos mil veintiuno transcurrieron cinco meses con nueve días, lo que evidencia que la notificación realizada por la actora a fin de hacer extensiva su voluntad respecto al derecho de preferencia, en el caso particular, para seguir subarrendado el local objeto de dicho contrato, se realizó fuera del tiempo previsto en dicha cláusula, pues se advierte que si bien lo que se pactó en ella fue un derecho de preferencia al subarrendatario sin que entrañara la obligación para el subarrendador de celebrar nuevo contrato con la parte actora, la misma no se realizó en el tiempo pactado para tal efecto es decir con la anticipación de seis meses anteriores al vencimiento de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

la vigencia del citado contrato, pues de actualizarse dicho supuesto la actora tendría como fecha límite para el citado aviso, hasta el día treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, situación que no aconteció, sino hasta el día veintidós de enero del año dos mil veintiuno, tal y como se acredita con el instrumento notarial señalado.

Por cuanto hace a la objeción de documentos que hace valer la demandada en su escrito de contestación de demanda respecto de la Documental consistente en el acta número *****, Volumen *****, página *****, de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno pasada ante la Fe del aspirante a Notario Público ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaria Numero Uno de la Novena Demarcación del Estado de Morelos, en la que se hace constar las notificaciones realizadas a la demandada *****, refiriendo que se objeta por cuanto hace al alcance y valor probatorio que la parte actora pretende darle, ya que con dicha documental a decir de la demandada no se acreditan los extremos que la actora pretende probar; sin embargo, de las presentes piezas procesales, el efecto de tal disenso a la documental, sólo tiene como objeto restar fuerza probatoria al mismo, y ponderar en el momento procesal que corresponda, si el documento tildado por su valor, tiene fuerza para acreditar los hechos que contiene, es decir, la apreciación legal del documento dubitado, no autoriza al juzgador a realizar una declaración que afecte su contenido y alcances jurídicos, o en su caso determinar su inexistencia o nulidad, aunado a esto, en los presentes

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

autos no se advierte el desahogo de prueba idónea alguna para validar tal objeción respecto de lo que hace valer la parte demandada, en consecuencia, es improcedente tal objeción, teniendo por valorada la documental en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, y por su carácter eminentemente público, se le confiere valor probatorio pleno, al acreditarse plenamente que existe la relación contractual entre las partes.

Así las cosas, para acreditar su acción la actora ofreció como medios de prueba, la Confesional y Declaración de parte a cargo de *********, las cuales se desahogaron el dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, obteniéndose lo siguiente:

PRUEBA CONFESIONAL:

- 1.** QUE EL ABSOLVENTE CON FECHA UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE CELEBRÓ CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO CON *********
“...Si...”
- 2.** QUE DENTRO DEL CONTRATO CELEBRADO CON *********, SE ESPECIFICÓ QUE EL LOCAL EN RENTA SE ENCONTRABA EN OBRA NEGRA.
“...si...”
- 3.** QUE EL ABSOLVENTE TENÍA CONOCIMIENTO QUE EL DESTINO DEL INMUEBLE DEL LOCAL COMERCIAL EN OBRA NEGRA SUBARRENDADO, SERIA PARA ESTABLECER UNA TIENDA DE CONVENIENCIA O MINI SUPER. **“...si...”**
- 4.** QUE DENTRO DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, EL ABSOLVENTE SE COMPROMETIÓ A NO VENDER EN SU NEGOCIO COSAS QUE SEAN DEL GIRO

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

DE LA TIENDA DE CONVENIENCIA O
MINISÚPER. **“...no...”**

5. QUE LA EMPRESA ***** REALIZÓ MEJORAS AL INMUEBLE PARA PODER OPERAR LA TIENDA DE CONVENIENCIA O MINI SUPER. **“...si, pero de acuerdo a lo pactado...”**
6. QUE CON FECHA VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, EL ABSOLVENTE CELEBRÓ ADENDUM DE RENTA DE USO EXCLUSIVO DE ALMACÉN, AL CONTRATO DE FECHA UNO DE JULIO DEL DOS MIL NUEVE, CON LA EMPRESA ***** **“...si...”**
7. QUE EL ABSOLVENTE AUTORIZÓ PARA QUE SE LLEVARON A CABO LA EDIFICACIÓN, INSTALACIÓN, ADAPTACIÓN, MEJORAS Y MUROS DIVISORIOS, O LO QUE ESTIMARA CONVENIENTE PARA OPERAR COMO ALMACÉN SIN VENTA AL PÚBLICO. **“...no, digo no porque de acuerdo a su plan iban a hacer las mejoras que tenían en su proyecto pero nosotros entregamos en obra negra como se había pactado...”**
8. QUE DE LA RENTA DEL ALMACÉN SE PACTÓ UNA RENTA MENSUAL DE \$***** MENOS LAS RETENCIONES DE LEY, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. **“...no, no me acuerdo...”**
9. QUE EN LA CLAUSULA UNDÉCIMA DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE JULIO DEL DOS MIL NUEVE, SE ESTABLECIÓ EL DERECHO DE PREFERENCIA. **“...no...”**
10. QUE EN LA CLAUSULA UNDÉCIMA DL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE JULIO DEL DOS MIL NUEVE, EL ABSOLVENTE SE OBLIGA A CONCEDER EL DERECHO DE PREFERENCIA A “EL SUBARRENDATARIO”. **“...no...”**
11. QUE CON FECHA VEINTE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE HIZO VALER POR PARTE DE ***** EL DERECHO DE PREFERENCIA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE SUBARRENDADO, ASÍ COMO DEL ALMACÉN ESTABLECIDO

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

EN LA CLAUSULA UNDÉCIMA DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE JULIO DE DOS MIL NUEVE. **“...no...”**

12. QUE EL DERECHO DE PREFERENCIA HECHO VALER POR LA EMPRESA ***** , RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES UBICADOS SOBRE EL ***** , MISMO QUE SE REALIZÓ A TRAVÉS DEL ASPIRANTE A NOTARIO LICENCIADO GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO.

“...no...”

13. QUE LA EMPRESA ***** SE ENCUENTRA LA CORRIENTE CON EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS, RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES UBICADOS SOBRE EL ***** . **“...no...”**

14. QUE LA EMPRESA ***** , CUMPLE CON TODOS LOS REQUISITOS PARA HACER VALER EL DERECHO DE PREFERENCIA RESPECTO DE LOS LOCALES UBICADOS SOBRE EL ***** . **“...no...”**

15. QUE LA EMPRESA ***** EROGO GASTOS ECONÓMICOS EXORBITANTES PARA LA MEJORA DEL BIEN INMUEBLE Y QUE ESTE ESTUVIERA EN CONDICIONES PARA FUNCIONAR. **“...no...”**

16. QUE LOS LOCALES COMERCIALES DADOS EN SUBARRENDAMIENTO CUENTAN CON UNA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA GIRA COMERCIAL. **“...si...”**

17. QUE EL ABSOLVENTE SABE QUE LOS PAGOS PARA OBTENER LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES, FUERON REALIZADOS POR LA EMPRESA ***** **“...no...”**

18. QUE EL ABSOLVENTE PRETENDE OCUPAR LOS LOCALES PARA ESTABLECER SU PROPIA TIENDA DE CONVENIENCIA O MINISÚPER. **“...si, no es precisamente eso, lo vamos a ocupar, tenemos la necesidad de ocuparla nada más...”**

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Así como, la ampliación al pliego de posiciones en los siguientes términos:

1.- Que su representada recibió la renta del mes de enero de dos mil veintiuno. **“...si...”**

2.- Que su representada recibió la renta del mes de febrero de dos mil veintiuno. **“...si...”**

3.- Que su representada recibió la renta del mes de marzo de dos mil veintiuno. **“...si...”**

4.- Que su representada recibió la renta del mes de abril de dos mil veintiuno. **“...si...”**

5.- Que su representada recibió la renta del mes de mayo de dos mil veintiuno. **“...si...”**

6.- Que su representada recibió la renta del mes de junio de dos mil veintiuno. **“...si...”**

7.- Que su representada recibió la renta del mes de julio de dos mil veintiuno. **“...si...”**

8.- Que su representada recibió la renta del mes de agosto de dos mil veintiuno. **“...si...”**

9.- Que su representada recibió la renta del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

10.- Que su representada recibió la renta del mes de octubre de dos mil veintiuno. **“...si...”**

11.- Que su representada ha cobrado las rentas del inmueble materia del subarrendamiento, hasta el mes en que transcurre. **“...no, bueno todas menos esta...”**

12.- Que usted tiene conocimiento que su subarrendatario ha pagado en tiempo y en forma las rentas convenidas del inmueble dado en arrendamiento mediante el contrato materia del juicio. **“...si...”**

13.- Que su representada se abstuvo de otorgar el derecho de preferencia respecto del bien inmueble subarrendado señalado en el contrato materia del Juicio. **“...no...”**

14.- Que su representada carece de justa causa legal para reclamar la posesión del inmueble materia del subarrendamiento. **“...no...”**

15.- Que aun y cuando su subarrendataria ha cumplido con las condiciones del contrato materia del juicio su representada se abstiene de respetar la cláusula undécima del contrato materia del juicio. **“...no...”**

Probanza a la que se le niega valor probatorio por no reunir los requisitos exigidos por los artículo 427 en

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

relación con el artículo 490 del Código Procesal Civil aplicable, puesto que los hechos declarados por el absolvente en nada benefician los intereses de la oferente ya que en su mayoría los niega, sin que la misma pueda crear convicción sobre los hechos que se pretenden acreditar.

DECLARACIÓN DE PARTE:

1. ¿QUE DIGA CUANDO CELEBRÓ CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO CON LA EMPRESA *****? **“...primero de julio de dos mil diecinueve...”**

2. ¿QUE DIGA EL ESTADO EN QUE SE ENCONTRABA EL INMUEBLE CUANDO SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO CON LA EMPRESA *****? **“...en obra negra...”**

3. ¿QUE DIGA CUAL ERA EL DESTINO QUE SE LES DARIA AL LOCAL COMERCIAL SUBARRENDADO A *****? **“...tienda de conveniencia...”**

4. ¿QUE DIGA A QUE SE OBLIGABA EL ABSOLVENTE EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE? **“...a rentar el local en obra negra...”**

5. ¿QUE DIGA QUIEN REALIZÓ LAS MEJORAS AL INMUEBLE DADO EN SUBARRENDAMIENTO PARA QUE ESTE INICIARA OPERACIONES? **“...*****...”**

6. ¿QUE DIGA QUE SE FIRMÓ ENTRE LAS PARTES EL VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS? **“...una bodega...”**

7. ¿QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI AUTORIZÓ LA EDIFICACIÓN, INSTALACIÓN, ADAPTACIÓN, MEJORAS Y MUROS DIVISORIOS, O LO QUE SE ESTIMARA CONVENIENTE PARA OPERAR EL ALMACÉN SIN VENTA AL PÚBLICO? **“...fueron mejoras, todo lo demás ya estaba realizado, todo lo que es alimentación de electricidad, columnas, en obra negra, lo adaptaron por su proyecto...”**

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

8. ¿QUE DIGA LA CANTIDAD QUE SE ESTIPULÓ POR RENTA MENSUAL DEL ALMACÉN? “...no me acuerdo de verdad, porque no fue directamente conmigo...”

9. ¿QUE DIGA A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA UNDÉCIMA DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE FECHA UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE? “...no me acuerdo también...”

10. ¿QUE DIGA QUIEN TIENE DERECHO DE PREFERENCIA RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES UBICADOS SOBRE EL ***? “...ninguno más que el grupo *****con la empresa...”**

11. ¿QUÉ DIGA QUE SE LE NOTIFICÓ CON FECHA VEINTE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, A TRAVÉS DEL ASPIRANTE A NOTARIO LICENCIADO GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO? “...la verdad no me acuerdo...”

12. ¿QUE DIGA LA RAZÓN O EL MOTIVO POR EL CUAL ESTÁ NEGANDO EL DERECHO DE PREFERENCIA QUE TIENE LA EMPRESA *** RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES UBICADOS SOBRE EL *****? “...porque la empresa va a hacer uso de los locales y que por estos fines ya es necesario hacer...”**

13. ¿QUÉ DIGA EL PORQUE NO ES SU DESEO PRORROGAR EL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO? “...por lo mismo ya es necesario ampliar ya es necesario nosotros usar el local la empresa ***...”**

14. ¿QUE DIGA QUIEN REALIZÓ LOS GASTOS ECONÓMICOS, PARA QUE LOS LOCALES COMERCIALES ENTRARAN EN FUNCIÓN? “...GRUPO ***los que corresponden a él, grupo ***** solo hizo mejoras nosotros hicimos todo permisos, permisos de construcción todo...”**

15. ¿QUE DIGA SI LA EMPRESA *** SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE LAS RENTAS DE LOS LOCALES COMERCIALES UBICADOS SOBRE EL *****? “...si, excepto todavía no checo el estado de cuenta del mes de noviembre...”**

16. ¿QUE DIGA QUIEN REALIZÓ LOS PAGOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

COMERCIALES DADOS EN SUBARRENDAMIENTO
A LA EMPRESA *****? **“...*****...”**

17. ¿QUE DIGA EL TIPO DE USO O DESTINO QUE PRETENDE DARLE A LOS LOCALES COMERCIALES, SI ESTOS FUERAN DESOCUPADOS POR ***? **“...todavía no sabemos...”****

Así como la ampliación al tenor siguiente:

1.- que diga porque el primero de julio de dos mil nueve dentro del contrato de subarrendamiento en la cláusula undécima le otorga el derecho de preferencia de renta a cadena ***** S.A. DE C.V. **“...no se el número de la cláusula, no me acuerdo...”**

2.- Que diga porque aun y cuando en la cláusula un decima del contrato de subarrendamiento materia del presente juicio le otorga un derecho de preferencia en renta a la subarrendataria ahora pretende desconocerlo. **“...lo mismo no me acuerdo si hay alguno si hubiera como se dijo antes si hubiera alguna empresa que no fuera grupo *****se le otorgaría eso que dicen...”**

Probanza que de igual manera no beneficia los intereses del oferente, por lo tanto se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley Procesal Civil vigente, puesto que los hechos declarados en nada benefician los intereses de la oferente ya que en su mayoría los niega, sin que la misma pueda crear convicción sobre los hechos que se pretenden acreditar.

Por lo que respecta a las documentales ya enunciadas y ofrecidas por la parte actora, y de las cuales se puede apreciar en primer lugar la confirmación de la relación contractual que unía a ambas partes, a través del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y el adendum de fecha veintinueve de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

diciembre del dos mil dieciséis, así como las facturas que consignan los pagos que corresponden a las rentas del mes de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinte, así como de los meses de enero, febrero, marzo, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil veintiuno, expedidas a través de *****en favor de ***** mismas que obran agregadas en autos, que acreditan que el subarrendatario se encuentra al corriente con los pagos de las pensiones rentísticas, y por lo que respecta al acta número *****, Volumen ***** de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno pasada ante la Fe del aspirante a Notario Público ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaria Numero Uno de la Novena Demarcación del Estado de Morelos, en la que se hace constar las notificaciones realizadas a la demandada ***** así como del escrito de notificación de renovación de contrato de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno documentales que en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, y por su carácter eminentemente público, se les confiere valor probatorio pleno, al acreditarse plenamente que existe la relación contractual entre las partes.

Medios de prueba que relacionados con la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana las que para integrarse como prueba plena, deben constituirse por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

hechos, derivada del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar, y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, en concordancia con los ordinales 493, 494, 495 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, las que aprovechan a los intereses de la actora.

Asimismo, la actora ofreció la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL** sobre el inmueble ubicado en el ***** , misma que se realizó con fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, en el que la fedataria asentó:

“Que el bien inmueble objeto del contrato materia del presente asunto, se encuentra en óptimas condiciones de funcionamiento, que cuenta con una bodega pequeña en la que se encuentra todo el producto empaquetado, en buenas condiciones, de igual manera en la parte de afuera cuenta con otra bodega, en la que se encuentran cervezas y refrescos empaquetados, misma que se encuentra amplia y en óptimas condiciones de funcionamiento, por cuanto a la tienda de ventas es amplia, tiene buen espacio en los pasillos se encuentra en buenas condiciones de funcionamiento”.

Probanza a la cual se le confiere valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente del Estado, tomando en consideración que fue realizada por un funcionario con fe pública, y con la capacidad suficiente para poder apreciar los hechos que hizo constar, y con eficacia probatoria para determinar la existencia, condiciones y características del bien inmueble

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

objeto del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis.

Por su parte, **la demandada** ofreció y desahogó las pruebas consistentes en **LA CONFESIONAL**, a cargo de la parte actora *********, mediante su apoderada legal Licenciada *********, misma que se desahogó al tenor siguiente:

1.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que conoce a su articulante la persona moral denominada GRUPO *********S.A. DE C.V. **“...si...”**

2.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que el uno de julio de dos mil nueve, su representada celebró contrato de subarrendamiento con su articulante. **“...si...”**

3.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que el contrato de subarrendamiento celebrado entre su representada y su articulante con fecha uno de julio de dos mil nueve, fue respecto del local comercial con una superficie de construcción de 288.00 m² y plancha de estacionamiento con derecho al uso de 15 cajones de estacionamiento, ubicado dentro del inmueble identificado como la parcela *********, ubicado sobre el *********. **“...no, no recuerdo con exactitud los número de superficies medidas y colindancias...”**

4.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que con fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis (SIC), celebraron Adendum de renta de uso exclusivo de almacén respecto del local comercial de 50 M² Ad Corpus, delimitado dentro del restaurante del frente de la carretera federal *********, ubicado dentro del inmueble identificado como la parcela *********, ubicado sobre el *********. **“...si, sin embargo sobre las medidas y colindancias y superficie no las recuerdo con exactitud...”**

5.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que en la CLAUSULA CUARTA, del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve, las partes Acordaron: **“QUE POR ÚNICA**

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

VEZ, LA RENTA ESTIPULADA EN ESTA CLAUSULA PARA EL PRIMER AÑO DE SUBARRENDAMIENTO TENDRÁ UN PERIODO DE GRACIA DE CUATRO MESES EN LOS CUALES SE LLEVARÁ A CABO LA ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL”. “...no, no tengo el contrato a la mano para manifestar lo que contiene...”

6.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que su articulante le concedió un plazo de gracia de cuatro meses renta, para realizar las adaptaciones y modificaciones del local comercial subarrendado. **“...no, no lo recuerdo con exactitud ya que las condiciones del contrato están claramente establecidas...”**

7.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que el contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y Adendum a mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciseises, feneció el día 30 de Junio de 2021. **“...no, la vigencia establecida en los contratos está estipulada en las clausulas, sin embargo, al seguir ocupando el inmueble de sub arrendamiento ha operado la tasita reconducción y por lo tanto la vigencia de los contratos es por un tiempo indeterminado...”**

8.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que el artículo 1950 del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece que: Vencido un 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 más ese contrato. **“...no, no lo recuerdo...”**

9.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que la acción ejercitada en el presente juicio, la hizo antes del vencimiento del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y Adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciseises. **“...no, no lo recuerdo con exactitud y se me hace un poco confusa la pregunta...”**

10.- El absolvente dirá si es cierto como lo es, que carece de acción para reclamar a su articulante, la prorroga del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y Adendum al mismo. **“...no, tengo el derecho al nombre de ***** a reclamar y ejercitar el cumplimiento de la cláusula undécima del contrato de subarrendamiento de fecha primero de julio del año dos mil nueve,**

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

que establece que la empresa tiene el único derecho para establecer una tienda de conveniencia en el inmueble, además ha operado la tasita reconducción sobre la vigencia de los contratos, aunado al derecho de prorroga que nos marca la ley..”

Probanza a la que se le niega valor probatorio por no reunir los requisitos exigidos por los artículo 427 en relación con el artículo 490 del Código Procesal Civil aplicable, puesto que los hechos declarados por el absolvente en nada benefician los intereses de la oferente ya que en su mayoría los niega, sin que la misma pueda crear convicción sobre los hechos que se pretenden acreditar.

Por lo que respecta a las documentales ya enunciadas y ofrecidas por la parte demandada, consistentes en copia certificada de Póliza número *****, Volumen ***** a fojas *****, pasada ante la Fe la Corredor Público Número 2, Licenciada *****, por la cual se constituyó la sociedad mercantil denominada *****, copia certificada del acta número *****de veintiséis de enero de dos mil veintiuno, ante el Licenciado ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaría Número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por la cual se hace constar la notificación a solicitud del *****, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil Denominada *****, que se realiza a la Sociedad Mercantil *****, a efecto de hacer de su conocimiento

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

que NO es su deseo continuar con la relación contractual, ni celebrar nuevo contrato de subarrendamiento, ni prorrogar una vez terminado el contrato de subarrendamiento mercantil celebrado con fecha primero de julio del año dos mil nueve y adendum al mismo de veintinueve de diciembre del año dos mil dieciséis, y documentos anexos a esta en copia certificada; así como del escrito de notificación de renovación de contrato de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno; en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, y por su carácter eminentemente público, se les confiere valor probatorio pleno, al acreditarse plenamente que existe la relación contractual entre las partes.

Por lo que respecta a Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana las que para integrarse como prueba plena, deben constituirse por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivada del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar, y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, en concordancia con los ordinales 493, 494, 495 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, las que aprovechan a los intereses de la demandada.

Ahora bien, siguiendo con el análisis de la acción que nos ocupa, y toda vez que el subarrendatario pretende obtener una prórroga del contrato de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

subarrendamiento y adendum del veintinueve de diciembre del dos mil dieciséis, el cual ha vencido el día treinta de junio de dos mil veintiuno sin que sea posible actualizar la hipótesis que refiere el actor en su escrito inicial de demanda y contenida en el artículo 1950 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que en Primer término dicho numeral hace referencia a la prórroga del arrendamiento una vez que ha vencido el contrato concediendo en este caso un derecho al arrendatario para prorrogar hasta por un año dicho contrato partiendo de la premisa de que deberá estar al corriente en el pago de las rentas, situación que aunque se encuentra acreditada en el caso que nos ocupa, sin embargo en el contrato de fecha uno de julio del año dos mil nueve en la CLAUSULA UNDÉCIMA “DERECHO DE PREFERENCIA” las partes se sometieron al derecho de preferencia, mismo que se encuentra contenido en el artículo 1915 del Código Civil vigente y que en la parte que nos interesa, establece lo siguiente:

“... En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 1789 y 1790 de este Código...”

De lo anterior se advierte además que en la cláusula UNDÉCIMA que se ha citado en líneas anteriores, se estipuló que al término de la vigencia de dicho contrato el subarrendador se obligaba a conceder el derecho de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

preferencia al subarrendatario **en caso de que se desee** seguir subarrendando el local objeto de este contrato y **en cuyo caso** el subarrendador presentaría un nuevo contrato sujetándolo a nuevas condiciones situación que no entraña una obligación para el subarrendador tener que presentar un nuevo contrato, puesto que como se desprende de autos la parte demandada ***** hizo extensiva su manifestación de no querer continuar con dicha relación contractual, ni celebrar nuevo contrato de subarrendamiento, ni en su caso prorrogar el contrato de subarrendamiento existente, lo anterior mediante el escrito de fecha veinticinco de enero de dos mil veintiuno, que le fuera notificado a la parte actora con fecha veintiséis de enero de dos mil veintiuno por conducto del Notario Público Número uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado, advirtiéndose con ello que la parte demandada ha hecho extensiva su oposición para que opere el supuesto derecho de preferencia que reclama la parte actora pues el solo cumplimiento con el pago de las rentas en las que sustenta su acción la actora, no actualiza por si solo la cláusula UNDÉCIMA del contrato de fecha uno de julio de dos mil nueve y en consecuencia lo establecido en el numeral citado con anterioridad; en segundo término, la parte actora sustenta sus pretensiones en el cumplimiento de la cláusula UNDÉCIMA del contrato de fecha uno de julio de dos mil nueve, argumentando que ha cumplido con lo estipulado en la misma, sin embargo de la documental consistente en el acta número *****, Volumen ***** de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno pasada ante la Fe del aspirante a Notario Público ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ,

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

actuando en sustitución del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaria Numero Uno de la Novena Demarcación del Estado de Morelos, en la que se hace constar las notificaciones realizadas a la demandada ***** así como del escrito de notificación de renovación de contrato de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno documentales de las que se desprende que dichas notificaciones fueron realizadas el día veintidós de enero del año dos mil veintiuno, es decir, que la demandada fue notificada fuera del plazo acordado en la cláusula mencionada en líneas que anteceden, ya que del día veintidós de enero del dos mil veintiuno a la fecha del vencimiento del contrato de subarrendamiento que nos ocupa, es decir al treinta de junio de dos mil veintiuno transcurrieron cinco meses con nueve días, lo que evidencia que la notificación realizada por la actora a fin de hacer extensiva su voluntad respecto al derecho de preferencia en el caso particular para seguir subarrendado el local objeto de dicho contrato, la misma se realizó fuera del tiempo previsto en dicha cláusula, pues se advierte que si bien lo que se pactó en ella fue un derecho de preferencia al subarrendatario sin que entrañara la obligación para el subarrendador de celebrar nuevo contrato con la parte actora, la misma no se realizó en el tiempo consignado para tal efecto es decir con la anticipación de seis meses anteriores al vencimiento de la vigencia del citado contrato pues de actualizarse dicho supuesto la actora tendría como fecha límite para el citado aviso, hasta el día treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, situación que no aconteció, sino hasta el día veintidós de enero del

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

año dos mil veintiuno, tal y como se acredita con el instrumento notarial señalado; cabe recalcar que las partes se sometieron expresamente a lo pactado en dicho contrato, lo que los obliga a su exacto cumplimiento.

Al respecto, es importante citar en el caso que nos ocupa, la Tacita Reconducción, que es la continuación de la relación arrendatario-arrendador, al cumplirse el plazo establecido en el contrato, si ninguna de las partes manifiesta la voluntad de darlo por terminado, constituyendo una excepción a la extinción del contrato de arrendamiento por cumplimiento del plazo, aplica en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, pues opera una vez vencido el término acordado cuando los contratantes continúan comportándose como si estuviera vigente y sin manifestar o hacer valer su oposición.

Lo anterior nos permite concluir que en el caso que nos ocupa, existe precisamente la oposición del subarrendador y que aunado a ello, no se dio cabal cumplimiento a lo pactado por las partes en la cláusula UNDÉCIMA del contrato de fecha uno de julio de dos mil nueve, respecto al aviso que debería dar el subarrendatario al subarrendador, seis meses antes del vencimiento del contrato multicitado.

Con base en lo anteriormente expuesto, y tratándose de que la parte demandada ***** tiene sobre el bien inmueble materia del contrato base de la presente acción un derecho real que faculta a su titular

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, de ahí que pueda servirse de este conforme a su naturaleza, recibir su producto, disponer de ello y reclamarla de otro, por tanto puede ejercer su derecho de que a la terminación del contrato de subarrendamiento se le restituya en el uso y goce del mismo; amén de haberse concluido el plazo pactado el cual dio inicio el uno de julio de dos mil nueve y feneció el treinta de julio de dos mil veintiuno, habiendo transcurrido en exceso a la fecha cuatro meses de su vencimiento; **por tanto resulta improcedente** la acción intentada por la parte actora respecto a la declaración judicial del derecho de preferencia de prórroga por el periodo de hasta un año más, lo anterior aún y cuando el accionante sustenta su pretensión en lo dispuesto por el artículo 1950 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, establece:

“PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluyan los que se refiere el artículo 1938 de este Código”.

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

Resultando que, en el caso concreto el subarrendatario ***** a la fecha continúa gozando con el uso del bien inmueble subarrendado, habiendo transcurrido en exceso el plazo estipulado en el artículo antes mencionado, puesto que el contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y el adendum de veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis venció el treinta de junio de dos mil veintiuno, lo que quiere decir que a la fecha han transcurrido cuatro meses desde su vencimiento, sin que se advierta de autos que durante dicho periodo de tiempo haya desocupado el inmueble objeto del subarrendamiento, por ende, se considera que el subarrendatario ya obtuvo beneficios, aunado al hecho de que como se desprende de los autos la actora en cumplimiento de la cláusula UNDÉCIMA de dicho instrumento, notifico a la demandada sobre su intención de seguir subarrendando el local objeto del contrato multicitado haciéndolo de manera extemporánea, es decir, al haberlo hecho con cinco meses y nueve días anteriores al vencimiento del plazo acordado, por tanto resulta improcedente la acción de preferencia consignada en la cláusula UNDÉCIMA del contrato de fecha uno de julio del dos mil nueve.

La demandada, al momento de producir contestación a la demanda incoada en su contra, establece diversas defensas y excepciones, como lo es la de falta de acción y de derecho de la actora, la de oscuridad en la demanda, la derivada del hecho de que la parte actora reclama dos derechos distintos, la derivada de que la actora reclama el derecho de preferencia de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

prórroga, la derivada de que la actora carece del derecho de preferencia, y las derivadas de los hechos expuestos por la parte demandada en su contestación de demanda, respecto de las pretensiones y hechos de la actora, así como de las derivadas del derecho de preferencia, consignado en la cláusula UNDÉCIMA del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio del año dos mil nueve así como de aquellas que se derivan de la prórroga solicitada por la actora, las cuales han sido valoradas en líneas precedentes, puesto que al momento de entrar al estudio de la legitimación se estableció el derecho de la actora a comparecer al presente juicio y reclamar las pretensiones que señala; por cuanto a la de obscuridad en la demanda, la misma resulta improcedente, puesto que el actor establece con claridad lo relativo a las pretensiones que reclama, y narra los hechos en los cuales los basa en forma clara; y por cuanto a las marcadas con los numerales IV a la XVI las mismas son consecuencia directa de las manifestaciones que hace la demandada respecto de las pretensiones de la actora, en concordancia con la valoración de todas y cada una de las pruebas, por lo que resultan improcedentes como excepciones y defensas.

Con base en todo lo antes expuesto, **resulta improcedente** la acción intentada por la parte actora respecto a la Declaración Judicial del Derecho de Preferencia de Prórroga por el Periodo de hasta un año más, respecto del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y el adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre del dos mil dieciséis,

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

celebrado entre las partes en el presente juicio y que fue ofrecido como prueba por la parte actora y demandada documental que al no encontrarse desvirtuada, resulta factible concederle valor probatorio respecto de la prestación de derecho de preferencia en relación directa con lo pactado en la Cláusula UNDÉCIMA del contrato de fecha uno de julio de dos mil nueve, sin que sea factible actualizar lo dispuesto por el artículo 1950 del Código Civil en Vigor, ya que en el caso que nos ocupa la pretensión que demanda la actora se encuentra consignada en el Artículo 1915 del mismo ordenamiento, que en relación directa con la cláusula UNDÉCIMA, establecen los requisitos que habrán de observarse, y en virtud de que la parte Actora notifico extemporáneamente a la demandada sobre su intención de seguir subarrendando el local objeto del contrato multicitado en cumplimiento a dicha cláusula, al haberlo hecho con cinco meses y nueve días anteriores al vencimiento del plazo acordado, por tanto resulta improcedente la acción de preferencia consignada en la cláusula UNDÉCIMA del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve, sin que se posible para tal efecto conceder la declaración del derecho de preferencia que solicita.

Por las razones antes expuestas **resulta Improcedente la Declaración del Derecho De Preferencia de Prórroga por un Periodo de hasta un año más** solicitado por la parte actora en su escrito inicial de demandad de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno respecto del contrato de subarrendamiento de

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

uno de julio del dos mil nueve y el adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis.

Por lo que respecta al pago de DAÑOS Y PERJUICIOS, contenido en el inciso b) del capítulo de pretensiones del escrito inicial de demanda, al no haberse acreditado la mala fe de la demandada, con relación al supuesto perjuicio que le ocasionaría a la actora al pretender ganancias económicas indebidas en detrimento del patrimonio e inversión erogado para el funcionamiento y ocupación del bien inmueble materia del contrato de subarrendamiento de fecha uno de julio de dos mil nueve y el adendum al mismo de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis, en consecuencia, **se absuelve a la demandada ***** a la condena de aquellos**, ello también porque de las presentes piezas procesales, es evidente que la actora ***** , no dio cumplimiento a lo pactado por las partes en la cláusula UNDÉCIMA del contrato multicitado, aunado al hecho de que la presente resolución es improcedente, ello de conformidad con el numeral 1347 del Código Civil.

Por lo que respecta al pago de gastos y costas que fueron reclamados en la acción principal, con fundamento en lo previsto por el artículo 164 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra cita: *“AUSENCIA DE CONDENAS EN COSTAS. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado”*; no se hace especial condena de gastos y

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

costas, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en los artículos 96, 101, 105, 106, 225, 636, 637, 640 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO: La parte actora *****, no acreditó su acción que hizo valer en contra de *****, en consecuencia,

TERCERO: Se declara ***improcedente*** la **Declaración Judicial del Derecho de Preferencia de Prórroga por un periodo de hasta un año más**, solicitado por la actora *****, respecto del Contrato de Subarrendamiento de fecha uno de julio del año dos mil nueve y el Adendum al mismo de fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis.

CUARTO: Por lo que respecta al pago de DAÑOS Y PERJUICIOS, **no ha lugar a condenar** a la parte

“2021, Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Expediente número: 131/2021-2
JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.
Segunda secretaria.

demandada a su cumplimiento toda vez que la presente resolución es improcedente, en términos del considerando cuarto.

QUINTO: No se hace especial condena de gastos y costas, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma **DANIEL ADÁN RODRÍGUEZ APAC**, Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **ZHINDY NALLELY CASTREJÓN ADÁN**, con quien legalmente actúa y da fe.