

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Jiutepec, Morelos, a los doce días del mes de noviembre
del año dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **451/2020** relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por ****, en contra de ****, Primera Secretarías; y,

RESULTANDOS

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado con fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado, que por turno correspondió conocer al Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, compareció ****, demandando en la **Vía Especial sobre Arrendamiento sobre Inmuebles** de ****, las prestaciones consignadas en su escrito de demanda, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

2. Admisión de demanda. Por auto de fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada ****, para que en un plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra; se tuvieron por anunciados los posibles medios de prueba, los cuales debería ratificar la parte actora en su momento procesal oportuno.

3.- Emplazamiento. En fecha nueve de diciembre del año dos mil veintiuno, se emplazó a la parte demandada.

4.- Contestación de la demandada. Mediante auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por

presentada ****, dando contestación a la demanda incoada en su contra, y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, así como por enunciadas las pruebas, las que serían tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno, y con el contenido de la misma se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a sus derechos conviniera.

5.- Contestación de vista y dilación probatoria.- Por acuerdo distado con fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo al actor dando contestación a la vista ordenada en auto de diecisiete de diciembre del dos mil veinte, las cuales serían tomadas en consideración en el momento procesal oportuno, y al permitirlo el estado procesal de los autos, se concedió a las partes un plazo de cinco días para que ofrecieran las pruebas que no hubieran exhibido desde la demanda o contestación y aquellas que se hubieran anunciado en los términos del artículo 637 de la Ley Adjetiva Civil.

6.-Admisión de pruebas. Por auto de dieciocho de junio del dos mil veintiuno, se admitieron a trámite las pruebas ofrecidas por la actora: La confesional, documental privada, presuncional en su doble aspecto legal y humana, y por cuanto a la demandada se le admitieron las pruebas confesional, testimonial y presuncional en su doble aspecto legal y humana; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de Ley prevista en el Código Procesal Civil en vigor.

7. Audiencia de pruebas y alegatos.- El veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de ley, en la que se declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales a la demandada ****, asimismo y dado que la actora no presentó sus testigos, ni justificó su imposibilidad no obstante de haber quedado a su cargo, se declaró desierta la prueba testimonial, por lo que al no existir prueba pendiente por desahogar, se procedió al desahogo de

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

los alegatos, alegando la parte actora lo que a su derecho correspondió y por cuanto a la demandada por perdido el derecho para formular los mismos, ordenándose turnar a resolver el presente asunto a la vista para el efecto de resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 fracción III del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos, que dispone:

..." ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del asunto..."

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones que derivas del contrato de arrendamiento surte efectos a favor del Juez del lugar en el que se ubique el inmueble arrendado.

En el caso, el inmueble objeto de la controversia de arrendamiento que nos ocupa se encuentra ubicado en ****, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la **vía en la cual el accionante intenta su acción de nulidad de matrimonio**, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo 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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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 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.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en el precepto **636** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la vía ejercitada por la parte actora, pues el estudio de la misma no significa la procedencia de la acción.

III.- LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que

puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden, **legitimación procesal activa y pasiva** de las partes quedó acreditada al tenor de la documental privada consistente en:

- *Contrato privado de arrendamiento de fecha **** el cual fue suscrito por el Ciudadano **** con el carácter de **arrendador** y por la Ciudadana **** con el carácter de **arrendataria** respecto del bien inmueble ubicado en ***.*

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Documental a la que se le concede valor y eficacia probatoria, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, para acreditar la **legitimación procesal de la parte actora** para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional y la **legitimación procesal pasiva** de la demandada, pues de la misma se desprende la existencia de la relación personal entre las partes derivada de la existencia del contrato de arrendamiento respecto del cual se demanda la rescisión.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación no significa la procedencia de la acción misma.

Asimismo, no pasa inadvertido que la demandada aduce la *supuesta* existencia de un contrato verbal de arrendamiento celebrado con posterioridad al descrito en líneas anteriores, sin embargo, dicha parte fue omisa en acreditar con medio de prueba alguna el referido acuerdo de voluntades.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio que a continuación se transcribe:

Registro digital: 2023296

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: (IV Región) 1o.1 C (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 2, Junio de 2021, Tomo V, página 5089

Tipo: Aislada

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA INSTAR LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA TIENE QUIEN LO SUSCRIBE CON EL CARÁCTER DE ARRENDADOR.

De conformidad con lo dispuesto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la

tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de título y subtítulo: "LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)." y con diversos criterios aislados de la entonces Tercera Sala del Máximo Tribunal del País, se concluye que quien suscribe un contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, tiene legitimación en la causa para instar cualquier acción derivada de dicho acto jurídico en contra del arrendatario, como lo es la rescisión de aquél, porque su pretensión se basa y deriva exclusivamente de dicho contrato.

IV.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES. Al dar contestación a la demanda incoada en su contra la demandada **** opuso las siguientes defensas y excepciones:

1.- LA DE CONFUSIÓN.- Dicha excepción resulta **improcedente** toda vez que la confusión es una forma de extinguir obligaciones y de conformidad a lo dispuesto por el artículo **1624** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, **la obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en una misma persona.**

Por lo que, en el caso del arrendamiento la confusión operaría para el caso de que el arrendatario se hubiere convertido en propietario del bien arrendado, actualizándose incluso con ello la causa de terminación del contrato de arrendamiento prevista en la fracción V del artículo **1948** del Código Civil vigente en el Estado, sin embargo, en el caso concreto no existe medio de prueba alguno que acredite que la arrendataria se hubiere convertido en propietaria del bien inmueble arrendado.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio que a continuación se transcribe:

Registro digital: 190878

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Materias(s): Civil

Tesis: VII.1o.C.66 C

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Tomo XII, Noviembre de 2000, página 859

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR "CONFUSIÓN DE DERECHOS" (ARTÍCULO 2139 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).

La interpretación armónica de los artículos 2139 y 2416, fracción V, del Código Civil veracruzano, permite establecer como forma de extinción de las obligaciones en general, la concurrencia en una sola persona de dos cualidades que se complementan para la existencia de la relación jurídica, por ejemplo, las cualidades de acreedor y deudor reunidas. Ahora bien, cuando respecto de un contrato de arrendamiento, el inquilino se convierte en propietario del inmueble originalmente locado, sin que su contraparte sea titular de un derecho real, es evidente que en esa hipótesis la relación arrendaticia termina a partir de la nueva situación jurídica pues la calidad de propietario y arrendatario son incompatibles si se reúnen en una misma persona, y al actualizarse la figura denominada "confusión de derechos" la relación que derivaba del inicial contrato de arrendamiento se extingue.

2.- LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA. Dicha excepción debe entenderse en el sentido de que la demanda esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impidan al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funde la misma, situación que en la especie no acontece, toda vez que del contenido del escrito inicial de demanda principal se desprenden las prestaciones reclamadas, así como los hechos aducidos en que la parte actora reconvencional funda sus pretensiones, tan es así, que la demandada reconvencional contesto de acuerdo a los hechos planteados por la accionante, razón por la que se declara **improcedente** la excepción que nos ocupa.

3.-LA PERSONA CONSISTENTE EN NULIDAD DE LA ACCIÓN EN VIRTUD DE QUE NO EXISTE MEDIO PREPARATORIO A JUICIO, lo

anterior bajo el argumento que no existió una notificación personal de carácter judicial para informar a la demandada respecto de la terminación del nuevo contrato verbal que se celebró supuestamente con el esposo de la demandada. Dicha excepción resulta improcedente, toda vez que la parte demandada **omitió** acreditar la supuesta existencia del nuevo contrato verbal de arrendamiento a que hace alusión en su escrito de contestación de demandada, lo cual le correspondía acreditar de manera fehaciente en juicio, sin embargo, la demandada omitió ofrecer medios prueba tendentes a acreditar la existencia de dicho contrato verbal, situación que le incumbía en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, toda vez, que **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.**

Amén de lo anterior, debe precisarse que la acción ejercitada lo es la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, sin que sea necesario para ejercitar la acción de rescisión el previo aviso al arrendatario como intenta hacerlo valer la demandada.

Razones por las cuales resulta **improcedente** la excepción en estudio.

4.- LA DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN. Para determinar la procedencia o improcedencia de la acción, se requiere del estudio conjunto de las pruebas desahogada en autos, consecuentemente, deberá estarse al resultado final del presente asunto.

5.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. En este orden, debe decirse que la defensa citada no constituye propiamente una excepción, sino que consiste en revertir la carga de la prueba a la contraria, ya que dicha defensa no es

"2021, Año de la Independencia"

EXP. 451/2020
ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

otra cosa que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, ya que descansa propiamente en la ausencia de todos y cada uno de los elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, por lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas allegadas en el presente asunto, consecuentemente, se deberán estar las partes codemandadas al resultado final del presente asunto.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

*Época: Octava Época
Registro: 1013829
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011
Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección
- Civil Subsección 2 - Adjetivo
Materia(s): Común
Tesis: 1230
Página: 1370*

SINE ACTIONE AGIS.

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

*Época: Quinta Época
Registro: 385412
Instancia: Sala Auxiliar
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo CXVI*

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 186

EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).

"La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.

Amparo civil directo 9090/38. Yáñez Librado, sucesión de. 20 de abril de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

V.- MARCO JURÍDICO APLICABLE.- Resulta aplicable al presente asunto la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 4, 14, 16, y 17.
- Del Código Civil vigente en la entidad numerales 1875, 1876, 1887, 1901, 1940, 1941, 1942, 1948, 1952, 1953 y 1955.

VI.- ESTUDIO DE FONDO.- La acción ejercitada por **** versa sobre la **rescisión** del contrato privado de arrendamiento de fecha **** suscrito por el Ciudadano **** con el carácter de **arrendador** y por la Ciudadana **** con el carácter de **arrendataria** respecto del bien inmueble ubicado en ***.

Fundando su acción en lo siguiente:

- *Que el treinta de junio de dos mil veinte, día*

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que el actor no se encontraba presente y aprovechando su ausencia la demandada se fue del domicilio sin avisarle y quedándose dentro del mismo el Ciudadano *** quien es esposo y deudor solidario de la demandada.

- Que realizó varios requerimientos extrajudiciales para que la demandada desocupara el inmueble de manera extrajudicial comprometiéndose la demandada a desocupar el inmueble el treinta de agosto de dos mil veinte, sin que lo hubiera hecho.

Ahora bien, en términos de lo dispuesto por el artículo **1955** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, son causas de rescisión del contrato de arrendamiento lo siguiente:

ARTICULO 1955.- CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;
- II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,
- III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.

Bajo ese contexto factico y normativo, se advierte que si bien es cierto el actor no señaló de manera expresa la causa en la cual funda la rescisión que demanda, de los hechos expuestos se advierte que refiere como causa de rescisión que según su dicho la demandada entregó a **** (quien lo señala como esposo de la demandada) la posesión del bien inmueble arrendado al dejarlo vivir en ese lugar una vez que la arrendataria supuestamente dejó el inmueble ello sin su autorización, lo cual confrontándolo con las causales de rescisión previstas en el artículo 1955 del Código Civil vigente en el Estado, se advierte que guarda relación con la causal prevista en la fracción III del citado numeral.

Consecuentemente, para efectos de la presente determinación se entenderá que el actor aduce como causa de la rescisión que se demanda el **subarrendamiento del inmueble objeto del contrato por parte de la arrendataria a diversa persona sin consentimiento del arrendador.**

Precisado lo anterior, a efecto de que la acción ejercitada por el actor prospere debe probar dentro del juicio lo siguiente:

- 1) La existencia entre las partes de una relación contractual de arrendamiento, y;**
- 2) El subarrendamiento del inmueble objeto del contrato por parte de la arrendataria a diversa persona sin consentimiento del arrendador.**

Así, para acreditar la procedencia de su acción el actor **** ofreció como medios de prueba lo siguientes:

- 1. La documental privada** consistente en el contrato privado de arrendamiento de fecha **** suscrito por el Ciudadano **** con el carácter de **arrendador** y por la Ciudadana **** con el carácter de **arrendataria** respecto del bien inmueble ubicado en ***.
- 2. Confesional** a cargo de ****, medio probatorio desahogado en audiencia de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.
- 3. Testimonial**, medio probatorio que fue declarado desierto en audiencia de veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.
- 4. Presuncional en su doble aspecto, legal y humana.**
- 5. Instrumental de actuaciones.**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Por su parte la demandada **** **omitió ofrecer y desahogar medio probatorio alguno para acreditar sus defensas y excepciones.**

A continuación se procede a la valoración de los medios de prueba ofrecidos y desahogados, así con relación a la documental privada consistente en el contrato privado de arrendamiento de fecha **** suscrito por el Ciudadano **** con el carácter de **arrendador** y por la Ciudadana **** con el carácter de **arrendataria** respecto del bien inmueble ubicado en ***, el mismo ha sido valorado en líneas anteriores confiriéndosele valor probatorio, siendo eficaz para acreditar la existencia entre las partes de la relación contractual de arrendamiento base de la acción.

Ahora bien, no pasa inadvertido que del contrato de arrendamiento antes señalado se advierte que en la **cláusula segunda** las partes convinieron que el término y duración del contrato sería del **veintitrés de noviembre del dos mil dieciocho al veintitrés de noviembre del dos mil diecinueve**, señalándose también que no era su deseo de la arrendataria hacer uso del derecho de prorroga que establece la ley refiriendo incluso que desde ese momento la arrendataria se encontraba enterada del término del presente contrato.

No obstante lo anterior de los hechos expuestos en la demanda y su contestación se desprende que una vez terminada la vigencia del referido contrato de arrendamiento, la parte demandada *** continuó habitando el bien inmueble dado en arrendamiento sin oposición del arrendador y si bien la parte demandada alegó la supuesta existencia de un diverso contrato de arrendamiento verbal celebrado entre el actor y el esposo de la demandada tal aseveración no se encuentra acreditada con medio de prueba alguno, por lo que, es dable concluir que no obstante de encontrarse

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

vencido el contrato de arrendamiento que fue por tiempo determinado al seguir el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado sin oposición del arrendatario (la cual se dio hasta el día treinta de junio de dos mil veinte) por tanto opero la **tácita reconducción** prevista para el artículo **1952** del Código Civil del Estado y por tanto se entiende que se encuentra vigente el contrato de arrendamiento.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio que a continuación se transcribe:

Registro digital: 203725

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: V.2o.15 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Noviembre de 1995, página 501

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE SONORA).

Opera la tácita reconducción del arrendamiento si al día siguiente a aquel en que se había pactado inicialmente para la terminación del contrato, el arrendador mediante el cobro de la renta, expresa su voluntad de seguir rentando el bien materia de la controversia, de conformidad con el artículo 2767 del Código Civil del Estado de Sonora.

Por cuanto a la **confesión ficta** de la demandada ****, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, **en virtud que no se encuentra robustecida con medio probatorio alguno.**

Lo anterior, ya que, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto produzcan la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

verdad acerca de lo pretendido; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 2000739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VIII, Mayo d 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: II.4o.C.6 C (10a.) Página: 1818

CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con

otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.

Época: Décima Época Registro: 2007425 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.1o.6 C (10a.) Página: 2385

CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).

Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o adminiculada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.

Época: Décima Época Registro: 2007424 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.1o.7 C (10a.) Página: 2384

CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU ALCANCE Y VALOR PROBATORIO EN UN JUICIO ORDINARIO CIVIL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

A partir de las reformas al Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentra apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos, que analizados en su conjunto y, de conformidad con el artículo 1.359 de dicho código produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas. En efecto, para que la confesión ficta cree convicción plena, debe encontrarse adminiculada o corroborada con otra probanza, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, lo cual implica que si el actor o el demandado en un juicio ordinario civil de terminación de contrato de comodato, no logran por el medio idóneo acreditar la relación de éste entre las partes, esto es, a través de la documental privada o pública en la que conste por escrito el acto jurídico base de la acción; la confesión ficta surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareció sin justa causa, insistió en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, no puede considerarse suficiente para tener por acreditada dicha relación

pues, en caso de que no se haya celebrado por escrito el comodato, las pruebas que se rindan deben ser de tal calidad que se equiparen al principio de prueba escrita que exige el Código Civil; por ello, la confesión ficta o tácita, por sí misma, será insuficiente si no está concatenada con otros medios de convicción, aun cuando actualmente queda al libre arbitrio del juzgador el valor que pueda otorgarse a dicha confesional, porque dicha libertad no es absoluta, sino que para considerarse prueba plena debe estar apoyada o administrada y analizarse de conformidad con las citadas reglas que produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas 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, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que beneficien a la parte actora para acreditar la acción ejercitada.

Ahora bien, debe precisarse que como quedó señalado en líneas anteriores, la causa por la cual se hizo valer la acción de rescisión del contrato de arrendamiento lo es la prevista en la fracción III del artículo **1955** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, consistente en el **subarrendamiento del inmueble objeto del contrato por parte de la arrendataria a diversa persona sin consentimiento del arrendador.**

Al respecto debemos considerar que el artículo **1941** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

ARTICULO 1941.- CONCEPTO DE SUBARRENDAMIENTO. Habrá subarrendamiento



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

cuando el arrendatario arriende en todo o en parte 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.

Por su parte el artículo **1946** de la Ley en comento refiere:

ARTICULO 1946.- FORMALIDADES DEL SUBARRIENDO. *El subarrendamiento debe otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la Ley para el arrendamiento tanto en los casos de autorización general cuanto en los de autorización expresa.*

Así el artículo **1875** de la Legislación referida señala que:

ARTICULO 1875.- DEFINICION 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.*

Concatenando los numerales antes referidos se desprende que un contrato de arrendamiento es el acuerdo de voluntades verificado entre una o más personas con otra u otras, en cuyo acto el arrendador transmite el uso y goce de una cosa al arrendatario, mediante un precio previamente convenido.

Ahora bien, el subarriendo, lo constituye también el alquiler de la cosa, sólo que, en éste, es el arrendatario quien la transmite toda o en parte a un tercero, empero también se da a cambio de un precio.

Así, en el caso concreto a efecto de tener por acreditado que la arrendataria ****, subarrendó a la persona que indica el actor (****) el bien inmueble ubicado en ***, **Morelos** (sin consentimiento del arrendador) era necesario que

el actor demostrará que el arrendatario transmitió a esa persona (sin consentimiento del arrendador) el uso y goce del inmueble, mediante un precio previamente convenido.

Sin embargo, en el caso concreto no existe desahogado medio de prueba alguno que acredite fehacientemente que efectivamente **** subarrendó a **** el inmueble que le fue otorgado en arrendamiento e incluso de los hechos expuestos, se advierte que el actor se limitó a manifestar que **** dejó dentro del inmueble a su esposo **** sin que precisara circunstancias de tiempo, modo o lugar, que hagan presumir que efectivamente la demandada subarrendó el inmueble y por tanto incumplió la cláusula séptima del contrato de arrendamiento base de la acción en la cual la arrendataria se comprometió a **no subarrendar** total o parcialmente el inmueble objeto del contrato.

Y si bien es cierto de actuaciones se advierte que al momento de emplazar a la demandada el supuesto subarrendador **** se encontraba en el inmueble objeto del arrendamiento, ello resulta insuficiente para acreditar que su estancia en ese lugar en el día y hora en que se efectuó el emplazamiento lo era en virtud de la existencia de un contrato de subarrendamiento, pues incluso al referir la parte actora que dicha persona es esposo de la demandada, existe la posibilidad de que su estancia en el lugar obedezca a la relación de familiaridad que existe con la arrendataria, por lo que, la parte actora estaba constreñida a acreditar fehacientemente la existencia del supuesto subarrendamiento.

En relatadas consideraciones en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como "una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él".

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

En este orden, como se ha expuesto para declarar la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción era necesario que el actor acreditara:

- 1) **La existencia entre las partes de una relación contractual de arrendamiento, y;**
- 2) **El subarrendamiento del inmueble objeto del contrato por parte de la arrendataria a diversa persona sin consentimiento del arrendador.**

Sin embargo, una vez analizadas y valoradas las anteriores probanzas cada una y en su conjunto, conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, **únicamente** quedó acreditada la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes, no así la causal de rescisión señalada como motivo de la acción de rescisión ejercitada consistente en el subarrendamiento del inmueble objeto del

contrato por parte de la arrendataria a diversa persona sin consentimiento del arrendador.

Consecuentemente, al no haberse acreditado todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, se declara **IMPROCEDENTE** la acción de rescisión ejercitada por **** contra ****, lo anterior por cuanto hace a la causal de rescisión analizada en la presente sentencia.

Por lo que, se absuelve a **** de las pretensiones que le fueron demandadas.

Bajo ese contexto, no pasa inadvertido que la parte actora mediante escrito registrado bajo el número **1640** presentado en fecha treinta de marzo de dos mil veintiuno, señaló que *“los ahora demandados fueron notificados de la presente demanda, siendo este desde el mes de noviembre de del año 2020 a la fecha ya no pagaron las rentas ni desocupan el inmueble, por lo que le informó a este H. Juzgado que a la fecha actualmente los demandados deben la cantidad de \$37,000 (TREINTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N) esto hasta el mes de marzo de dos mil veintiuno, por lo que existe una total negativa por parte de los ahora demandados para desocupara el inmueble así como para efectuar los pagos mensuales de la renta del mismo”*, sin embargo, tal situación no puede ser motivo de análisis en la presente determinación, toda vez que no fue señalada en el escrito inicial de demanda y por tanto no hubo pronunciamiento por parte de la demandada, concluyéndose que no puede ser considerada como parte de la litis y por tanto esta Autoridad no puede entrar al análisis de tal cuestión, toda vez que en términos del artículo **224** del Código Procesal Civil en vigor intentada una pretensión y contestada la demanda, **no podrá modificarse ni alterarse**, salvo en los casos en que la Ley expresamente lo permita y en el caso concreto no existe disposición expresa por la Ley que permita al actor modificar su

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

pretensión una vez que ya se encontraba fijada la litis, razón por la cual el supuesto incumplimiento en el pago de la renta no puede ser motivo de análisis en la sentencia que se emite.

De igual forma, no pasa por alto, que al presente asunto no fue llamado a juicio el presunto subarrendatario ****, en primer lugar, porque el subarrendatario (en caso de haberse acreditado su existencia) tiene la calidad de causahabiente del arrendatario, a través de quien sería oído en el citado juicio y, en segundo, porque la existencia de un subarrendamiento no implica dejar sin efectos las obligaciones asumidas por el arrendador y arrendatario en el contrato originario, y tampoco impide a este último entregar la posesión del inmueble arrendado, ya que el término del subarrendamiento no debe exceder el de dicho contrato primigenio.

Sirven de apoyo a lo anterior las tesis que a continuación se transcriben:

Registro digital: 2000905

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.2o.C.2 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, página 2115

Tipo: Aislada

SUBARRENDAMIENTO. NO ES NECESARIO LLAMAR AL SUBARRENDATARIO AL JUICIO EN EL QUE SE DEMANDA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINARIO.

Si bien de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2480 y 2481 del Código Civil para el Distrito Federal, arrendatario y subarrendatario son responsables frente al arrendador en los términos pactados en el contrato de subarriendo, salvo pacto en contrario y respecto de los daños y perjuicios lo serán de manera solidaria; tal hecho no implica que necesariamente deba llamarse al

subarrendatario al juicio de terminación del contrato de arrendamiento primigenio; en primer lugar, porque éste tiene la calidad de causahabiente del arrendatario, a través de quien sería oído en el citado juicio y, en segundo, porque la existencia de un subarrendamiento no implica dejar sin efectos las obligaciones asumidas por el arrendador y arrendatario en el contrato originario, y tampoco impide a este último entregar la posesión del inmueble arrendado, ya que el término del subarrendamiento no debe exceder el de dicho contrato primigenio.

Registro digital: 225472

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990, página 96

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO, LITISCONSORCIO EN EL.

La relación que se establece entre el inquilino y el fiador en el juicio de desocupación, no es constitutiva del llamado litisconsorcio pasivo necesario, aun cuando en el contrato de arrendamiento el fiador se haya obligado solidariamente con el arrendatario, uno y otro guardan frente a la ley distinta posición y procesalmente pueden ser demandados en forma separada, excepcionarse de manera distinta y válidamente es posible que uno resulte absuelto y otro condenado, tal sería el caso en que el fiador alegara que no se obligó y que su firma fue falsificada, o bien que se obligó por determinado tiempo y éste ya transcurrió. En la práctica, es frecuente que el arrendador opte por demandar al arrendatario y se abstenga de llamar a juicio al fiador, sin que ello afecte la validez del proceso cuyo objeto principal es obtener la desocupación del bien arrendado, prestación que sólo es exigible al inquilino y no al fiador.

VI.- GASTOS Y COSTAS.- En términos del artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado, no se hace especial condena



en gastos y costas.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

VII.- PLAZO DE TOLERANCIA.- Finalmente se hace constar que atento a la excesiva carga de trabajo que impera en este Juzgado y las cuestiones analizadas en la presente determinación en la emisión de la presente sentencia se hizo uso del plazo de tolerancia prevista por el artículo **102** del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **17** Fracción **IV, 99, 104, 105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora **** no acreditó los elementos constitutivos de la acción ejercitada, por tanto, se declara **IMPROCEDENTE** la acción de rescisión ejercitada por **** contra ****, lo anterior por cuanto hace a la causal de rescisión analizada en la presente sentencia, consecuentemente;

TERCERO.- Se absuelve a **** de las pretensiones que le fueron demandadas.

CUARTO.- En términos del artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado, no se hace especial condena en gastos y costas.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así , en **definitiva**, lo resolvió y firma la Juez Segundo Familiar del Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, **Licenciada ARIADNA**

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

ARTEAGA DIRZO, ante el Primer Secretario de Acuerdos
Licenciado **HECTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien legalmente
actúa y da fe.

AAD

En el Boletín Judicial Núm. _____ correspondiente
Al día _____ de _____ de 2021
Se hizo la Publicación de ley de la resolución que antecede
Conste.
En _____ de _____ de
2021
A las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación que
alude la razón anterior.
C o n s t e.