



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a 07 siete de septiembre de 2021 dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **299/2020** relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada [REDACTED], en contra de [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiadora, radicado en la Primera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el 26 veintiséis de noviembre de 2020 dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada [REDACTED], demandando de [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiadora, las siguientes pretensiones:

A).- La desocupación y entrega del bien inmueble identificado como [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, inmueble que resulta ser materia del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que se anexa copias certificadas al presente escrito.

B).- El pago de las mensualidades, que se adeudan, y son correspondientes desde el mes de febrero del año dos mil veinte, hasta esta fecha, así como las que se sigan generando con el transcurso del tiempo, debiendo así a la fecha un total de 10 meses de pensiones rentísticas.

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

Mensualidad a que se encuentra obligada la parte demandada en términos de la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento, siendo por la cantidad de \$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.) Teniendo un adeudo total hasta el día de hoy, por la cantidad de \$116,926.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 30/100 M.N.), cabe destacar que esta cantidad únicamente cubre la suerte principal del adeudo.

C).- El pago de la pena convencional, consistente en la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), pagaderos de forma diaria, contados a partir del día en que dejo de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas, y hasta que el adeudo sea cubierto en su totalidad, lo anterior en términos de la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción.

D).- El pago de interés moratorio, tal y como quedan sujetas las partes en su cláusula DECIMA CUARTA, del contrato de arrendamiento, consistente en el pago del 5% del costo total de la cuota de arrendamiento, por cada mes de adeudo hasta su total liquidación.

E).- El pago de gastos y costas, que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto, acompañando a su escrito inicial de demanda los documentos descritos en el folio número 1029.

2.- Previo cumplimiento a la prevención ordenada en auto de 01 uno de diciembre de 2020 dos mil veinte, mediante acuerdo de 11 once de diciembre de 2020 dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a la arrendataria para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes estar al corriente del pago de las rentas a partir del mes de febrero al mes de noviembre de 20205 dos mil veinte, mismas que suman la cantidad de \$116,926.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 30/100 M.N.), a razón de \$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.) mensuales, de no hacerlo se le previniera para que dentro del término de sesenta (60) días hábiles (sic) procediera a desocuparla, apercibida de lanzamiento a su costa si no



PODER JUDICIAL

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

lo efectuaba; de igual forma, se ordenó requerirle el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y en caso de no hacerlo, se le embargarían bienes suficientes de su propiedad para garantizar la suma antes señalada; una vez hecho lo anterior, se emplazara para que en plazo de cinco (5) días diera contestación a la demanda incoada en su contra. Con fecha 22 veintidós de febrero de 2021 dos mil veintiuno, se emplazó a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria.

3.- Por auto de 05 cinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada en tiempo y forma a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por sabedora de la demanda entablada en su contra, consecuentemente se les tuvo por presentadas en tiempo dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones, así como por opuestas sus defensas y excepciones, ordenándose la vista correspondiente a la contraria.

4.- Por auto de 24 veinticuatro de marzo de 2021 dos mil veintiuno, previa certificación secretarial conducente, se tuvo en tiempo y forma al abogado patrono de la parte actora, produciendo la vista ordenada en auto diverso de fecha 05 cinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno.

5.- El 12 doce de abril de 2021 dos mil veintiuno se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, admitiéndosele a la parte actora con citación de la contraria: DOCUMENTAL PÚBLICA, indicada bajo los numerales 1 (uno, 2 (dos) y 3 (tres), CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE, a cargo de

la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO. Por cuanto a las pruebas ofrecidas por parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se admitieron: CONFESIONAL, a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO.

6.- El 27 veintisiete de mayo de 2021 dos mil veintiuno, previa certificación secretarial de preclusión del plazo concedido a las demandas en auto admisorio de fecha 11 once de diciembre de 2020 dos mil veinte, se ordenó el lanzamiento a costa de la parte demandada, en estricto acatamiento a lo anterior, una vez fenecido el lazo concedido, así como decretada la desocupación y entrega del bien alquilado, mediante diligencia de 21 veintiuno de junio de 2021 dos mil veintiuno, previa desocupación voluntaria del bien inmueble dado en arrendamiento, se puso a la parte actora en posesión del preindicado inmueble.

7.- Con fecha 30 treinta de junio de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, desahogándose la CONFESIONAL, a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ante su injustificada incomparecencia, se les declaró confesas de las posiciones previamente calificadas de legales; por consiguiente la oferente de la prueba se desistió a su más entero perjuicio de la DECLARACIÓN DE PARTE a



PODER JUDICIAL


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

cargo de la parte demandada [REDACTED].
Procediéndose al desahogo de las pruebas ofrecidas por parte demandada [REDACTED], ante la falta de presentación del pliego de posiciones, al tenor del cual se desahogaría la CONFESIONAL, a cargo de [REDACTED], se declaró desierto dicho medio probatorio, tocante a la TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED], advertido que en fecha 12 doce de abril de 2021 dos mil veintiuno, se omitió dictar el apercibimiento en términos de ley, para el caso de incomparecencia de los atestes propuestos, se señaló de nueva cuenta día y hora para el desahogo de la continuación de la Audiencia en comentario.

8.- Con fecha 07 siete de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, ante la incomparecencia de la parte demandada así como de los atestes propuestos, se declaró desierta la TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED]; asimismo se hizo constar que no existieron pruebas pendientes por desahogar, motivo por el cual se pasó a la etapa de alegatos, ante la incomparecencia de las partes así como de persona alguna que los representara, toda vez que no exhibieron los alegatos que a su parte corresponden se les tuvo por perdido el derecho para formularlos, al no haberlo hecho en el momento procesal oportuno, en consecuencia y por permitirlo el estado de los autos, se ordenó citar a las partes para oír

sentencia definitiva, misma que ahora se hace al tenor siguiente; y,

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que la parte actora, al interponer la demanda que nos ocupa, y la demandada al dar debida contestación, se sometieron tácitamente a la competencia de este juzgado, por tal, el juzgador se declara competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1¹, 18², 23³, 26⁴ fracción I, 34⁵ fracción I, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Asimismo, bajo la cláusula DECIMA SEXTA las parte convinieron en someterse a la jurisdicción leyes y tribunales de Cuernavaca, Morelos, Además de que, el bien inmueble arrendado sito en:  de Cuernavaca, Morelos, se encuentra dentro del ámbito donde este órgano jurisdiccional, ejerce su jurisdicción.

¹ ARTICULO 10.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.

² ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda 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.

³ ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

⁴ ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: -I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda; -II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante...

⁵ ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa.- Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;



PODER JUDICIAL

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

II. Por cuanto a **la vía electa por la parte actora, es la correcta**, toda vez que las pretensiones que reclama la actora [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, en contra de [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiadora, son entre otras las siguientes:

A).- *La desocupación y entrega del bien inmueble identificado como el [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, inmueble que resulta ser materia del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que se anexa copias certificadas al presente escrito.*

B).- *El pago de las mensualidades, que se adeudan, y son correspondientes desde el mes de febrero del año dos mil veinte, hasta esta fecha, así como las que se sigan generando con el transcurso del tiempo, debiendo así a la fecha un total de 10 meses de pensiones rentísticas. Mensualidad a que se encuentra obligada la parte demandada en términos de la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento, siendo por la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)** Teniendo un adeudo total hasta el día de hoy, por la cantidad de **\$116,926.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 30/100 M.N.)**, cabe destacar que esta cantidad únicamente cubre la suerte principal del adeudo."*

Con dichas pretensiones, se actualiza la hipótesis que indica el artículo 644-A⁶, del ordenamiento legal en cita, por ello, se reafirma que la vía electa por la parte actora es la correcta.

III. Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la

⁶ ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. -Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

“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”.*

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, establece:

“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario”.

En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece:

“Habrá legitimación de parte 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley”.

En el presente asunto, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, demandando de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiadora, las siguientes pretensiones:

A).- *La desocupación y entrega del bien inmueble identificado como el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, inmueble que resulta ser materia del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que se anexa copias certificadas al presente escrito.*

B).- *El pago de las mensualidades, que se adeudan, y son correspondientes desde el mes de febrero del año dos mil veinte, hasta esta fecha, así como las que se sigan generando con el transcurso del tiempo, debiendo así a la fecha un total de 10 meses de pensiones rentísticas. Mensualidad a que se encuentra obligada la parte demandada en términos de la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento, siendo por la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)** Teniendo un adeudo total hasta el día de hoy, por la cantidad de **\$116,926.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 30/100 M.N.)**, cabe destacar que esta cantidad únicamente cubre la suerte principal del adeudo.*



PODER JUDICIAL

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

*C).- El pago de la pena convencional, consistente en la cantidad de **\$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, pagaderos de forma diaria, contados a partir del día en que dejo de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas, y hasta que el adeudo sea cubierto en su totalidad, lo anterior en términos de la cláusula **SEGUNDA** del contrato base de la acción.*

*D).- El pago de interés moratorio, tal y como quedan sujetas las partes en su cláusula **DECIMA CUARTA**, del contrato de arrendamiento, consistente en el pago del 5% del costo total de la cuota de arrendamiento, por cada mes de adeudo hasta su total liquidación.*

E).- El pago de gastos y costas, que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio."

Y para demostrar la potestad que el derecho le confiere, la parte actora [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, conforme lo establece el artículo 352 del Código Procesal Civil en vigor, exhibió como documentos esenciales de su acción el contrato de arrendamiento de fecha 01 uno de febrero de 2020 dos mil veinte, celebrado con [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiadora, así como diez (10) recibos de arrendamiento del bien inmueble materia de la controversia sito en: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, correspondientes a los meses de febrero a noviembre de 2020 dos mil veinte, a nombre de [REDACTED], cada uno por la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)**

Documentos privados que no fueron objetados, ni impugnados por la parte actora, tal y como establece el artículo 450, del Código Procesal Civil en vigor, por tal virtud a dichas documentales se les concede valor probatorio en los términos del artículo 490, del citado ordenamiento legal; con el cual la parte actora

demuestra tener interés jurídico para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, **acreditándose con ello la legitimación activa de la parte actora, y de la cual se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada**, sin que esto signifique la procedencia de la acción. En la anterior valoración, es aplicable las tesis jurisprudenciales del texto y rubro de la literalidad siguiente:

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. *Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”*⁷

“DOCUMENTALES. VALOR Y ALCANCE PROBATORIO DE LAS. *El hecho de que la responsable haya concedido valor probatorio a las documentales que la parte actora rindió en el juicio y, a la vez, les haya negado eficacia para justificar los hechos que con ellas se pretendió, no significa que se haya obrado contrario a lo dispuesto por los artículos 79 y 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, y, por ello, que la sentencia resultara incongruente, toda vez que el valor probatorio de un documento se surte cuando reúne los requisitos exigidos por la ley, en tanto que su eficacia probatoria implica, que, además de tener valor probatorio, sea conducente y demuestre los hechos que con él se pretendan comprobar.”*⁸

Por su parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, a su escrito inicial de demanda acompañó la escritura [REDACTED], [REDACTED], volumen [REDACTED], [REDACTED] página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General extraordinaria y ordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada “INMOBILIARIA BELTROS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, celebrada el día 23 veintitrés de julio de 2019 dos mil diecinueve, en la

⁷ Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta T. IV Jul/1996 Común Tesis XX. J/26 Pág. 304

⁸ Reg. 202,404 aislada Civil Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta III, May/1996 Tesis: III.1o.C.14 C Pág. 620



PODER JUDICIAL

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

cual se contiene el nombramiento como única Administradora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, quien en términos del artículo Décimo Cuarto de la ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD, tiene las facultades y obligaciones de (entre otros) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. Prueba a la cual, **se le concede valor probatorio de documental pública**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el Ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma, generando la presunción que el poder no se encuentra revocado, **pues no existe presunción que diga lo contrario; justificándose así, la Representación con que se ostenta** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para comparecer a juicio, **en representación** de la persona moral referida, justificándose de ésta manera la **legitimación activa ad procesum**.

IV. Una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones⁹ opuestas por

⁹ EXCEPCIONES...Actualmente podemos destacar dos significados de la "excepción". 1) En primer término, con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas que cuestiona que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales). Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la acción, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la acción en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado-, no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor. 2) En segundo término, con la expresión "excepciones" se suelen designar las cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con el objeto de oponerse a la continuación del proceso, alegando que no se han satisfecho los presupuestos procesales (excepciones procesales), o con el fin de oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos o imperativos de la relación jurídica invocada por el demandante (excepciones sustanciales). En este sentido concreto, se suele hablar más de excepciones que de excepción.

la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], frente a las pretensiones de la actora, a efecto de procurarse una sentencia desestimatoria, y para no dejar inaudita a la excepcionista, vistas las cuestiones concretas que la parte demandada plantea con el fin de oponerse al reconocimiento, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos e impeditivos de la relación jurídica invocada por la demandante, cabe señalar que los artículos 252, 253 y 255 del Código Procesal Civil en vigor los cuales a la letra dicen:

“ARTICULO 252.- Excepción. *El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2o. de este ordenamiento.”*

“ARTICULO 253.- Defensas o contrapretensiones. *Por medio de las diferentes defensas o contrapretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.”*

“ARTICULO 255.- Denominación de contrapretensiones. *La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.”*

“ARTICULO 644-F.- Excepciones distintas a las de pago. *En caso de que se opongan excepciones por el arrendatario distintas a las de pago, sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas; se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los cinco días siguientes teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento fijado para el lanzamiento.*

En esta audiencia, concurren o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones, y si debe procederse o no al lanzamiento.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación.”

“ARTÍCULO 644-H.- De la sentencia. *Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento.*

La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo.”



PODER JUDICIAL

Resulta aplicable a los argumentos vertidos con antelación, la siguiente Tesis de Jurisprudencia, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el siguiente texto y rubro:

“AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA. *De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.”¹⁰*




En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el

¹⁰ Registro número. 169143, localización Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, agosto de 2008, página 799, Tesis I.7o.A. J/41

espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; al respecto, el criterio jurisprudencial emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, publicado en la página 870, Tomo XII, Diciembre de 1993, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, refiere:

“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga”.

Es decir, que las defensas y excepciones son un medio por el cual la parte demandada justifica la contestación que hace a la demanda entablada en su contra.

En el caso la parte demandada   , opusieron idénticas defensas y excepciones, esto es:

- “1.- FALTA DE PERSONALIDAD...**
- 2.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR...**
- 3.- EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 252, 253 Y 255 DEL CÓDIGO PORCESAL CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE MORELOS...**
- 4.- NULIDAD DEL CONTRATO...**
- 5.- TACITA RECONDUCCIÓN ...**
- 6.- EXCEPCIÓN DE REDUCCIÓN...**
- 7.- EXCEPCIÓN DE PROROROGA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1950...”**



PODER JUDICIAL

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

"...Cabe precisar que con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales).

*Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la **ACCIÓN**, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la **ACCIÓN** en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado- no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor.*

*El vocablo **ACCIÓN** referido a su carácter procesal. (acción procesal) puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos. La **ACCIÓN**¹¹ en tal sentido significa tener una pretensión reconocida por el derecho..."*

Atendiendo al contenido de las citadas excepciones, en la especie no son más que una negación del derecho que arroja la carga de la prueba a la parte actora; careciendo en la especie de sentido jurídico y de base legal, y sin que del acervo probatorio en el sumario se advierta desahogada, probanza alguna que acredite lo que pretendieron probar, en esta tesitura, el que afirma está obligado a probar, al respecto los artículos 386 y 387 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad. Estando obligado consecuentemente la parte demandada a probar las

¹¹ El Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, estable en la exposición de motivos lo siguiente: "Con singular significado se establece la diferencia entre "acción" y "pretensión", que por siglos fue motivo de ingrata confusión que imperaba y todavía lo hace, en la mayor parte de los Códigos adjetivos de nuestra nación. La acción es la posibilidad jurídica unitaria de provocar la actividad jurisdiccional, de carácter genérico, que está prevista como un derecho a la jurisdicción gratuita en el artículo 17 de nuestra Constitución Federal, mientras que las pretensiones (así en plural) constituyen uno de los elementos de la acción, son su contenido variable, son las aspiraciones jurídicas del atacante, del actor. A ellas, a las pretensiones es a las que cabe clasificar y denominar concretamente.- Como un aporte de actualidad y apego a las condiciones sociales contemporáneas, el Proyecto introduce normas sobre la pretensión de defensa de los intereses colectivos de grupos indeterminados, que rompen las ataduras de un concepto longevo de derecho unipersonal, y que hará posible la protección pluripersonal, que ahora presenta ejemplos múltiples, que no podían tutelarse de manera eficaz, bajo las concepciones antiguas.- Un avance científico procesal se opera en relación a la otra fuerza procesal, que por ser la acción un concepto unívoco, no puede ser compartida por ambos contendientes, como pretende la doctrina de la dualidad de la pertenencia de la acción procesal; sino que la excepción, resistencia, reacción u oposición (el nombre es lo que menos importa) es una posibilidad dinámica, unitaria también, pero ahora del demandado, de provocar asimismo y por su iniciativa la actividad jurisdiccional, reservando la denominación de "contrapretensiones" o "defensas", al contenido variable de la excepción, ya que no es una oposición a la actividad del órgano juzgador, sino al reconocimiento del derecho material pretendido en la demanda." -Asimismo consigna en el TÍTULO CUARTO. DE LA ACCIÓN Y DE LA EXCEPCIÓN; CAPÍTULO I. DE LA ACCIÓN. Determinando bajo los ordinales 217 y 218, al tenor literal siguiente: "ARTÍCULO 217.- Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 20. de este ordenamiento." "ARTÍCULO 218.- Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código."

excepciones en estudio lo que no ocurriera en la especie, amén de que en términos de lo consignado por el artículo 644-F, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, las excepciones opuestas son inadmisibles, teniendo en cuenta que a las excepcionistas en fechas 30 treinta de junio y 07 siete de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, respectivamente les fueron declaradas desiertas las pruebas ofrecidas y admitidas el 12 doce de abril de 2021 dos mil veintiuno, consistentes en CONFESIONAL, a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Además de advertirse que en el Considerando **III** (tres romano) que antecede, la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, acredito su legitimación al exhibir como documentos esenciales de su acción el contrato de arrendamiento de fecha 01 uno de febrero de 2020 dos mil veinte, celebrado con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiadora, así como diez (10) recibos de arrendamiento del bien inmueble materia de la controversia sito en: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, correspondientes a los meses de febrero a noviembre de 2020 dos mil veinte, a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], cada uno por la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y**



PODER JUDICIAL

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

DOS PESOS 63/100 M.N.) así como la escritura [REDACTED], [REDACTED], volumen [REDACTED], [REDACTED] página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General extraordinaria y ordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA BELTROS", SOCIEDAD ANÓNIMA, celebrada el día 23 veintitrés de julio de 2019 dos mil diecinueve, en la cual se contiene el nombramiento como única Administradora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, quien en términos del artículo Décimo Cuarto de la ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD, tiene las facultades y obligaciones de (entre otros) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**. Prueba a la cual, **se le concede valor probatorio de documental pública**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el Ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma, generando la presunción que el poder no se encuentra revocado, **pues no existe presunción que diga lo contrario; justificándose así, la Representación con que se ostenta** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para comparecer a juicio, **en representación** de la persona moral referida.

Por lo que respecta al escrito de contestación de demanda, efectuado un estudio pormenorizado del mismo a efecto de resolver sobre alguna otra excepción

o defensa procedente, aún y cuando el demandado no la hubiere expresamente enumerado en el capítulo correspondiente, y siempre y cuando la hubiera determinado con claridad y precisión señalando el hecho en que la hizo consistir, no se encontró, ninguna otra, además de las estudiadas con anterioridad, bajo el argumento contenido en el artículo 255¹² del Código Procesal Civil en vigor, como hipótesis principal contempla la obligación del Juzgador de estudiar las excepciones opuestas no contenidas en el apartado específico, a fin de observar los principios de congruencia y exhaustividad que rigen toda resolución judicial, así el principio de congruencia supone que las sentencias se ajusten a la litis planteada, siendo que hay dos clases de congruencia: la interna y la externa, la primera consiste en que la sentencia no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí o con los puntos resolutive, mientras que la segunda exige que la sentencia haga ecuación con los términos de la litis, es decir, las resoluciones examinarán todos y cada uno de los puntos controvertidos, lo que significa que en toda sentencia debe observarse que se dicte atento a lo planteado por las partes, sin omitir nada, ni añadir cuestiones no hechas valer por los que controvertan. En materia civil dicho principio de congruencia en el ámbito externo se encuentra previsto en el artículo 255, así como en el diverso 105 del Código Procesal Civil. Ahora bien, del análisis al artículo 360¹³ del citado código, se advierte

¹² ARTÍCULO 255.- Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.

¹³ ARTÍCULO 360.- Contestación de la demanda. El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos



PODER JUDICIAL

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

que basta que en el escrito de contestación de demanda se planteen las excepciones que se estimen convenientes, para efectos de valorarlas al dictar la sentencia definitiva, sin importar que se contengan en un apartado específico del libelo; considerando que el escrito de contestación a una demanda es un todo, por lo que ha de examinarse en su integridad, de manera que si de su lectura se desprende la existencia de alguna excepción planteada por la parte demandada, el juzgador debe analizarla, pues ésta indudablemente forma parte de la litis y, por tanto, es ilícito concretarse a estudiar solamente las opuestas bajo el capítulo así denominado, ya que se violaría el principio de congruencia externa, lo que ocasionaría, a su vez, vulnerar los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica consagrados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por lo que, no se encontró ninguna otra además de las enunciadas en líneas que anteceden. Sirve de apoyo legal la jurisprudencia sustentada por Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 1258, Tomo XXX, Agosto de 2009, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere

últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368. -Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas. -En la misma contestación el demandado puede hacer valer la reconvencción; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvencción o compensación. -Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada.

su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Puntualizándose en el caso que respecto de la defensa de caso fortuito o fuerza mayor invocada por la parte demandada, que como un hecho notorio, y situación que se encuentra regulada en el Código Civil para el Estado en su artículo 1906 que a la letra dice:

ARTICULO 1906.- PRIVACION DEL USO DEL BIEN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.- Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no es renunciabile.”

Hipótesis que las excepcionistas refieren, no se encuentran actualizadas, dado que no optaron por ninguna de las dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Así, de una interpretación teleológica de dicho precepto se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que dispone que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos (2) meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, dejando el legislador a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una


















PODER JUDICIAL

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

cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario. En esta guisa, resulta inconcuso¹⁴ que **aun acaecido el caso fortuito** el arrendatario **quiso continuar con la relación de arrendamiento**, sin que en la especie no obstante el cambio de condición, se encuentre acreditado que en tal supuesto el hoy demandado incidentista solicitó a la arrendadora **la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos**, en virtud de que el impedimento, duró más de dos (2) meses, permitiéndole al arrendatario reflexionar, sobre el motivo determinante de la voluntad, de modo que no mediare negligencia o falta de previsión ante el obstáculo insuperable. En ese orden de ideas, para que se configure el caso fortuito o fuerza mayor, no basta con que exista imposibilidad absoluta para ejercer un derecho o cumplir con una obligación, porque cuando el origen de la imposibilidad para cumplir es el dolo, la negligencia o imprudencia del deudor, la voluntad en obtener el resultado y la falta de diligencia, que caracteriza a la culpa, el obstáculo se neutraliza y el deudor continúa vinculado al cumplimiento de su obligación, esto es, sigue siendo responsable. En consecuencia, y si bien con fecha 11 once de marzo de 2020 dos mil veinte, *la Organización Mundial de la Salud realizó la declaración de Pandemia por el Virus SARS.CoV2 (COVID-19), que trajo como consecuencia la emisión de actos de autoridad en nuestro país por parte del Ejecutivo Federal como lo fue la suspensión de todas*

¹⁴ Que es completamente firme y no admite duda ni contradicción

las actividades no esenciales¹⁵, como lo es la que se desempeña en el inmueble arrendado propiedad de la accionante. Sin pasar por desapercibido que en términos de ley se le concedió dos (2) meses para pedir la rescisión del contrato o la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, sin que optara por ninguna de ellas, ante la falta de diligencia imputable al deudor continuó vinculado al cumplimiento de su obligación, esto es, siguen siendo responsable del pago puntual de la renta en los términos acordados bajo la cláusula Primera del contrato celebrado en fecha 01 uno de febrero de 2020 dos mil veinte, sobre el arrendamiento del bien inmueble identificado como el ,     ,  
    ,  

¹⁵ 23/mar/2020 DOF CONSEJO DE SALUBRIDAD GENERAL reconoce epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) 30/MAR/2020 al 30 /abr/2020 Acuerdo de acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) se ordenó la suspensión de las actividades no esenciales con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 (COVID-19) en la comunidad. 21/abr/202 se extendió la emergencia hasta el 30/may/2020. El 14/may/2020 acuerdo de estrategia de reapertura de actividades sociales, económicas y educativas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa así como el establecimiento de acciones extraordinarias. 29/may/2020 acuerdo en el que se establecen los lineamientos técnicos específicos para la reapertura de las actividades económicas. Periódico TIERRA Y LIBERTAD #5789 24/MAR/20; 5800 27/MAR/20; 5814 6 Y 24/ABR/20; 5816 28/ABR/20; 5835 12/JUN/20. PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS: ACUERDO 001/2020 17/MAR/2020- DIAS INHABILES 18/MAR/2020 AL 19/ABR/2020; 002/2020 PRORROGA DIAS INHABILES 20/ABR/2020 AL 05/MAY/2020; 003/2020 PRORROGA DIAS INHABILES 06 AL 31/MAY/2020; 004/2020 PRORROGA DIAS INHABILES 01 AL 30/JUN/2020 implementan semáforo ROJO: "MAXIMO DE ALERTA SANITARIA"; NARANJA "ALTO RIEGO"; AMARILLO: "RIESGO INTERMEDIO"; VERDE: "BAJO RIESGO"; 006/2020 AMPLIA SUSPENSION DE LABORES DIAS INHABILES 01 AL 12/JUL/2020; 007/2020 MEDIOS ELECTRONICOS; 008/2020 NUEVA NORMALIDAD; 010/2020 CÓDIGO QR; 011/2020 SEAE (SISTEMA ELECTRONICO DE AUTOCONSULTA DE EXPEDIENTES) 0012/20

ANEXO
SEMÁFORO POR REGIONES
Actividades permitidas a partir del 1 de junio de 2020

Región	Actividad	Descripción de las actividades
Rojo	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Suspendidas
	Actividades económicas SOLO ESENCIALES	Solo las actividades laborales consideradas esenciales
Naranja	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Aforo reducido en las actividades del espacio público en lugares abiertos. En lugares cerrados suspendidas
Amarillo	Actividades económicas Generales	Actividades laborales consideradas esenciales y las actividades no esenciales con una operación reducida
	Escuelas	Suspendidas
	Espacio público	Aforo permitido en las actividades del espacio público en lugares abiertos y en lugares cerrados con restricciones
Verde	Actividades económicas generales	Todas las actividades laborales
	Escuelas	
	Espacio público	Sin restricciones

Séptimo. El veintisiete de mayo de dos mil veinte se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" el Acuerdo por el que se establece la implementación de una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas en el Estado de



PODER JUDICIAL

de Cuernavaca, Morelos. En atención a lo antes expuesto, se estima pertinente la transcripción de los criterios jurisprudenciales, del tenor literal siguiente:

“ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR. De los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México se advierten las reglas que han de seguirse en el arrendamiento para el caso de que, por un caso fortuito o de fuerza mayor, se impida o se obstaculice el uso de la cosa arrendada; siendo que el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Así, de una interpretación teleológica de esos preceptos se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que disponen que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento. Adicionalmente, se advierte que el legislador concedió al arrendatario dos acciones en el artículo 2432 citado, (i) la de reducción de rentas; y, (ii) la de rescisión del contrato; acciones que son excluyentes entre sí y, por tanto, contradictorias; razón por la cual el legislador dejó a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga, pues aun acaecido el caso fortuito podrá darse el supuesto de que el arrendatario quiera continuar con la relación de arrendamiento o, por el contrario, lo faculta para pedir la rescisión del contrato; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario. En esta guisa, resulta inconcuso que con la redacción de los artículos invocados, el legislador ordinario pretendió equilibrar las situaciones jurídicas de los arrendadores y arrendatarios, previniendo que, para los casos en que la cosa arrendada fuera afectada por un hecho o caso fortuito, se estuviera en aptitud de rescindir el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes. En efecto, se estima que de la interpretación teleológica de los preceptos referidos se concluye que la rescisión a la que éstos se refieren es sin responsabilidad para ninguna de las partes, en tanto que dicha rescisión de la relación de arrendamiento obedece a un hecho o caso fortuito, mismo que, dada su naturaleza, ni el arrendador ni el arrendatario estaban en aptitud de prevenirlo o evitarlo. En tal orden de ideas, la rescisión a que se refieren los artículos 2431 y 2432 del Código Civil invocado, se traduce en un beneficio hacia ambas partes, ya que les permite, por un lado, rescindir una relación jurídica de arrendamiento por haberse dañado la cosa arrendada en virtud de un hecho o caso fortuito sin responsabilidad para ninguna de las partes; lo que le permite al arrendador tomar las medidas necesarias para la debida reparación de su bien y que éste se encuentre nuevamente en adecuadas condiciones de uso y, por otra parte, permite al arrendatario pedir la rescisión del contrato por un cambio de condición que lo hace reflexionar sobre el motivo determinante de la voluntad.¹⁶”

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

¹⁶ Reg. 2020827 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: I.3o.C.371 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, Oct/2019, Tomo IV, pág. 3466 Aislada

Tiene aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial, bajo el rubro y texto siguiente:

“PRUEBA CARGA DE LA. *La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas.*”¹⁷

Aplicable a las anteriores consideraciones, el criterio jurisprudencial de la literalidad siguiente:

“SENTENCIA, LA OMISIÓN DE ESTUDIAR UNA EXCEPCIÓN OPUESTA EN LA. VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). *Si la demandada al momento de dar legal contestación a la reclamación contra ella formulada opuso diversas excepciones y el juez responsable al pronunciar la sentencia reclamada únicamente se ocupó de analizar los presupuestos de la acción ejercitada por el actor, omitiendo el estudio de aquéllas, es indudable que ese proceder omisivo resulta violatorio del principio de congruencia estatuido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Coahuila, el cual obliga al juzgador a dictar sus sentencias en concordancia con los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquéllos en que se sustenta la contestación a ésta y demás defensas deducidas oportunamente. Por tanto, si la autoridad responsable vulneró tal principio, y con ello, las garantías de seguridad y debido proceso consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales, procede conceder la protección de la Justicia Federal para que se pronuncie una nueva resolución que se ocupe también de las excepciones opuestas.*”¹⁸

V. Enseguida y al no existir incidente, defensas ni excepciones, se procede al estudio del fondo del presente asunto¹⁹, y para ello, es necesario mencionar que el artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

¹⁷ Octava Época Reg. 215051 T.C.C. Semanario Judicial de la Federación XII septiembre 1993 pág. 291

¹⁸ Octava Época Reg. 209160 T.C.C. Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-1 Febrero 1995 Materia Común Tesis VIII.2o.38 K Pág. 265

¹⁹ DESAHUCIO. I. Del verbo desahuciar, quitar las esperanzas. Proviene del latín fiducia, que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo. Suelen usarse como sinónimos de desahucio las palabras, desalojo, lanzamiento y desocupación... IV. Por el contrario, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, se ha inclinado por modo claro, en favor de los intereses del demandado. En efecto, para que pueda entablarse la demanda en juicio especial de desahucio, es necesario que el inquilino adeude al arrendador no sólo una, sino dos o más de las pensiones convenidas, con lo que se vulnera el principio de que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos..., el plazo concedido para la desocupación, una vez hecho el requerimiento ordenado por el artículo 490 del citado código, es de treinta días si la finca se destina para habitación, de cuarenta días si lo fuere giro mercantil o industrial y de noventa días si aquélla fuere rústica...Diccionario Jurídico Mexicano. Ignacio Medina Luna.

[REDACTED], [REDACTED]
 [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, con duración de un
 (1) año, mismo que empezó el día uno (1) de febrero de
 2020 dos mil veinte, con fecha de terminación al treinta
 y uno (31) de enero de 2021 dos mil veintiuno; con lo
 que se da fiel cumplimiento a lo establecido en el
 artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el
 Estado de Morelos y transcrito en párrafos que
 anteceden.

Ahora bien, la falta de pago de las rentas, respecto
 de las diez (10) mensualidades comprendidas del mes
 de febrero hasta el mes de noviembre, todas del año
 2020 dos mil veinte, por la cantidad de **\$11,692.63**
(ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS
63/100 M.N.) cada una, teniendo un adeudo total
 hasta por la cantidad de **\$116,926.30 (CIENTO**
DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS
30/100 M.N.), reclamados por la parte actora, en el
 juicio especial de desahucio, las cuales quedaron
 debidamente acreditadas mediante los recibos de
 arrendamiento exhibidos por la actora, y valorados en el
 Considerando **III** (tres romano) de este fallo, así como
 con la diligencia de fecha **22 veintidós de febrero de**
2021 dos mil veintiuno, ya que de la misma se
 desprende que [REDACTED] en
 su carácter de arrendataria, manifestó que: “... *que no*
cuenta con el dinero que se le requiere, pero en dos
meses paga el monto adeudado ...”; por lo tanto siguió
 su curso sin existir suspensión de la misma, tal y como
 lo dispone el artículo 644-C textualmente:

*“...Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo
 de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o
 acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su*



PODER JUDICIAL

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

importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objetas, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia..."

Atendiendo a lo anterior, la parte demandada, no demostró encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman en el presente asunto, y pese a ello, no realizó consignación de cantidad alguna con la cual cumpliera con el pago de las rentas adeudadas y que reclama la parte actora.

En tal situación la parte actora [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, para demostrar su acción, conforme lo indican los preceptos 384 y 386, ofreció como pruebas de su parte, admitidas el 12 doce de abril de 2021 dos mil veintiuno, con citación de la contraria:

La **DOCUMENTAL** tanto **PÚBLICA** como **PRIVADA**, indicadas bajo los numerales 1 (uno, 2 (dos) y 3 (tres), consistente en:

Escritura [REDACTED], volumen [REDACTED] página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General extraordinaria y ordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA BELTROS", SOCIEDAD ANÓNIMA, celebrada el día 23 veintitrés de julio de 20219 dos mil diecinueve, en la

cual se contiene el nombramiento como única Administradora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, quien en términos del artículo Décimo Cuarto de la ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD, tiene las facultades y obligaciones de (entre otros) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. Prueba a la cual, documental pública a la cual en el Considerando III (tres romano) **se le concedió valor probatorio**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el Ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma, generando la presunción que el poder no se encuentra revocado, **pues no existe presunción que diga lo contrario; justificándose así, la Representación con que se ostenta** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para comparecer a juicio, **en representación** de la persona moral referida.

Contrato de arrendamiento de fecha 01 uno de febrero de 2020 dos mil veinte, celebrado con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiadora, respecto del bien inmueble materia de la controversia sito en: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, con duración de un (1) año, mismo que empezó el día uno (1) de febrero de 2020 dos mil veinte, con fecha de terminación al treinta



PODER JUDICIAL

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

y uno (31) de enero de 2021 dos mil veintiuno. Documental privada que no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, por ello, se les concedió valor probatorio en el Considerando III, en los términos de los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, y con lo cual se demuestra la relación contractual de las partes, así como la obligación que contrajo la parte demandada con respecto del pago de las pensiones rentísticas, las cuales tenía que realizarlas en la forma, lugar y tiempo señalados en el mismo, y conforme lo establecen los numerales 1902²⁰, 1903²¹, y 1905²² del Código Civil en vigor.

Así como diez (10) recibos de arrendamiento de las mensualidades comprendidas del mes de febrero hasta el mes de noviembre, todas del año 2020 dos mil veinte, por la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)** cada una, teniendo un adeudo total hasta por la cantidad de **\$116,926.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 30/100 M.N.)**, reclamados por la parte actora; valorados en el Considerando **III** (tres romano) de este fallo. Documentos privados que fueron exhibidos por la parte actora en su escrito inicial de demanda, los cuales amparan las pensiones rentísticas respecto del inmueble arrendado, que reclama la actora en el presente asunto, y al tenerlos en su poder la actora,

²⁰ ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. -La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

²¹ ARTICULO 1903.- LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

²² ARTICULO 1905.- FORMA DE PAGO DE LA RENTA. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido.

acredita que la parte demandada ha incumplido con el pago de las rentas de los meses que amparan los mismos; ya que el pago de las rentas, se hace contra la entrega de los recibos de pago correspondientes, y al tenerlos la parte actora, hace prueba plena de que la parte demandada dejó de cumplir con los pagos que se le reclaman, adeudo que quedó corroborado, con las manifestaciones que hizo valer la parte demandada en su carácter de arrendataria, en la diligencia de fecha **22 veintidós de febrero de 2021 dos mil veintiuno**, esto es: “... *que no cuenta con el dinero que se le requiere, pero en dos meses paga el monto adeudado ...*”, habida cuenta que en el particular la parte demandada reconoce adeudar las pensiones rentísticas reclamadas, aunado a ello, dentro de la secuela del procedimiento, la parte demandada, no hizo consignación alguna con respecto del pago de las rentas reclamadas. Aplicable en lo conducente:

“DESAHUCIO. PROCEDENCIA DEL JUICIO DE. NO SE REQUIERE QUE LA FALTA DE PAGO DE RENTAS SEA IMPUTABLE AL ARRENDATARIO. De conformidad con el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y demás preceptos relativos al juicio especial de desahucio, para la procedencia de dicho juicio no se requiere que la falta de pago de rentas sea imputable al inquilino, ya que ese tipo de juicios se funda únicamente en la simple falta de pago de dos o más mensualidades sin hacer distinción alguna. Es decir, no se establece si la falta de pago debe ser o no imputable al arrendatario, de modo que aunque tal falta de pago no le sea imputable, éste habrá de liberarse pagando o demostrando el pago. Corrobora lo anterior, la circunstancia de que en el juicio de desahucio se pueden exigir no sólo las rentas pendientes de pago a la fecha de presentación de la demanda, sino también las debidas a la fecha en que se efectúa el emplazamiento. Situación distinta ocurre en el juicio rescisorio de arrendamiento por mora, que se basa en el incumplimiento culposo de las obligaciones, en el que, si no se señaló domicilio para el pago de rentas, rige la regla del artículo 2427 del Código Civil, por virtud del cual debe existir requerimiento de pago previo al ejercicio de la acción de rescisión respectiva.”²³

²³ Octava Época Reg. 214037 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XII Diciembre 1993 Materia Civil Pág. 858



PODER JUDICIAL

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

Respecto de la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada [REDACTED], el 30 treinta de junio de 2021 dos mil veintiuno, ante su injustificada incomparecencia, se les declaró confesas de las posiciones previamente calificadas de legales. Confesional ficta, que se desahogó conforme lo establecen los artículos 414, 415, 416, 417, 417, 418, 419, 432, 433 y 434 del Código Procesal Civil en vigor, por ello, se les concede valor probatorio en los términos del artículo 490, del citado ordenamiento legal, y sin embargo, la eficacia de dicha probanza, se encuentra contradicha, con lo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 uno de febrero de 2020 dos mil veinte, ya que se obligaron en su carácter de arrendataria y fiadora respectivamente, dado que el citado contrato, se encuentra plenamente valorado, tal y como se advierte en el Considerado **III** (tres romano) de la presente resolución, ya que éste fue reconocido por la parte demandada; aunado a ello, de los presentes autos, no se advierte que la parte demandada, haya ofrecido prueba alguna con la cual demostrara que las partes hayan dejado sin efecto lo establecido en dicha cláusula; motivo por el cual a la citada probanza, no es de tomarse en consideración en la presente resolución, por los motivos antes expuestos. Sirve de apoyo legal la jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 949, del tomo XXIX, Mayo de 2009, Novena Época Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.

La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”

En la misma fecha, 30 treinta de junio de 2021 dos mil veintiuno, la oferente se desistió a su más entero perjuicio de la DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte demandada [REDACTED].

De igual forma la parte actora ofreció como medios de prueba las relativas a las **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** las que justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley Procesal Civil en vigor, acorde a la naturaleza de los hechos, así como el enlace natural necesario que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, por lo que se concluye que las citadas pruebas solo reafirman que la actora dio en arrendamiento a la parte demandada, el inmueble sito en: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, por el plazo forzoso



PODER JUDICIAL

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

de un (1) año, fijado el precio que la demandada daría a la actora, por concepto de rentas; pero la demandada incumplió con el pago de las pensiones rentísticas que ahora se le reclaman, a pesar de haber fijado en el contrato basal, forma de pago. Aplicándose en la anterior valoración, la siguiente tesis jurisprudencial:

“PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE ESTABLECE LA LEY, MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.

El análisis de las probanzas en un proceso por parte del juzgador, atiende a dos momentos: el formal y el de fondo. El aspecto formal atiende a los requisitos legales que debe cumplir un medio probatorio a efecto de que se le pueda otorgar un valor determinado, el cual se encuentra precedido por las etapas de ofrecimiento, admisión, preparación (en caso de que su constitución sea en el proceso) y desahogo del medio de convicción respectivo. Una vez superado el aspecto formal, el juzgador atiende al aspecto de fondo, en el que determina, a través de las reglas de la sana crítica, si la probanza en cuestión tiene relación con los hechos alegados por su oferente. Asimismo, cada una de las etapas antes descritas obedece a periodos procesales diversos en la conformación de una prueba, esto es, la admisión de una prueba sólo atiende a la manera en que la misma fue ofrecida, pero no puede garantizar su debida preparación, asimismo, esta última circunstancia no presupone que su desahogo sea conforme a derecho y, por último, que de haberse cumplido con todas las etapas formales de la prueba ésta, indefectiblemente, deba causar plena convicción en el juzgador en relación con el hecho a demostrar. De lo anterior se evidencia que aun y cuando en la práctica existe una tendencia a confundir valor y alcance probatorio, dichos conceptos no son equivalentes, ya que, se reitera, mientras que el primero atiende a que se hubieran reunido los requisitos de forma, este último es totalmente independiente ya que se aleja de los requisitos formales que impone la ley y descansa en la sana crítica del juzgador.”²⁴

En tal tesitura, la juzgadora, ha determinado, que la parte actora, con las pruebas ofrecidas acreditó que celebró contrato de arrendamiento con fecha uno (1) de febrero de 2020 dos mil veinte, con la parte demandada [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiadora, respecto del bien inmueble sito en: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos por el plazo forzoso de

²⁴ Novena Época Reg. 170211 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Feb/2008 Civil Tesis I.3o.C.665 C Pág. 2370

un (1) año, establecido como pago de renta mensual la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)** cada una, teniendo un adeudo total hasta por la cantidad de **\$116,926.30 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 30/100 M.N.)**, sin embargo la demandada, ha incumplido con el pago de las rentas a partir de la mensualidad de febrero a noviembre todas de 2020 dos mil veinte, así como las que se han seguido generando al día 21 veintiuno de junio de 2021 dos mil veintiuno, fecha en la cual tuvo verificativo el lanzamiento, una vez fenecido el plazo otorgado en auto admisorio de 11 once de diciembre de 2020 dos mil veinte; es decir que adeudan más de tres (3) mensualidades de renta, actualizándose con ello, la hipótesis que indica el artículo 644-A preinserto, del Código Procesal Civil en vigor.

En tales condiciones, la juzgadora declara que la parte actora [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, demostró la **acción de desahucio** que hizo valer contra la parte demandada [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED], en su carácter de fiadora, por falta de pago de **diez (10)** pensiones rentísticas de los meses de **febrero a noviembre todas de 2020 dos mil veinte**, por consecuencia se condena a la parte demandada [REDACTED], a la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en [REDACTED],



PODER JUDICIAL

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

de Cuernavaca, Morelos, tomando en consideración que con fecha **21 veintiuno de junio de 2021 dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la diligencia de **lanzamiento**, en la cual se entregó el mismo a la parte actora, como consta en autos, en consecuencia: **Se declara legalmente hecha la entrega y desocupación del bien de referencia, así como legalmente hecha la posesión a la actora, para todos los efectos legales a que haya lugar**. Sirve de sustento a la desocupación ordenada, la siguiente tesis sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 113, del tomo VII, Marzo de 1991, Octava época del Semanario Judicial de la Federación, misma que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACION DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASI EL PAGO DE RENTAS. *La acción ejercitada en el juicio especial de desahucio se circunscribe a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, fundada en la falta de pago de rentas, y no así, en la de pago de pesos por concepto de rentas.*

VI. Por lo que respecta al pago de las pensiones rentísticas de los meses de febrero a noviembre todas del año 2020 dos mil veinte, así como las correspondientes a diciembre de 2020 dos mil veinte, enero a junio de 2021 dos mil veintiuno (mes en el cual se efectuó la diligencia de lanzamiento, entregándose la posesión del inmueble arrendado a la parte actora), toda vez que de la cláusula Primera del citado contrato basal, se advierte que la parte demandada, se obligó a pagar por concepto de renta mensual, la cantidad de **\$11,692.63 (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)**, y en virtud de que la parte actora, acreditó que la demandada le adeuda el pago de

las pensiones rentísticas preindicadas, por tal virtud, resulta procedente condenar a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiadora, al pago de las pensiones rentísticas reclamadas, en tal virtud, y a efecto de cuantificar a cuánto asciende la deuda de las pensiones rentísticas, la resolutora, procede a hacer las correspondientes operaciones aritméticas:

FEBRERO a DICIEMBRE de 2020 y ENERO a JUNIO de 2021 = 17 mensualidades (adeudadas) X 11,692.63 (cada una) = 198,774.71

En consecuencia, la juez determina condenar a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$198,774.71 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 71/100 M.N.)**, salvo error u omisión de carácter aritmético, por concepto del pago de las pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses de febrero a diciembre de 2020 dos mil veinte y enero a junio de 2021 dos mil veintiuno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del ordenamiento Adjetivo Civil citado con anterioridad, en vía de consecuencia, requiérase a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiadora, el pago de la cantidad de **\$198,774.71 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 71/100 M.N.)**, salvo error u omisión de carácter aritmético, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, con



PODER JUDICIAL

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

fundamento en lo consignado por el artículo 689, del Código Procesal Civil, en vigor.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual dice: **"...Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento..."** Aplicable en lo conducente, los criterios jurisprudenciales siguientes y el segundo de ellos a contrario sensu, a la literalidad:

"FIADOR, ACCIÓN CONTRA EL. Si no termina un juicio de desahucio seguido en contra del arrendatario, por sentencia que establezca la obligación de éste de pagar las rentas debidas, falta una de las condiciones que exige el artículo 2814 del Código Civil, para que el acreedor pueda enderezar su acción en contra del fiador." ²⁵

"DESAHUCIO Y PAGO DE RENTAS, ACCIONES DE. El artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, solo es aplicable: cuando haya varias acciones contra una misma persona, y por lo mismo, si en el caso de las acciones no se ejercitaron en contra de una misma persona, pues la de desahucio se dirigió contra el inquilino y la de pago de rentas, contra éste y el fiador, no es aplicable el precepto citado. Por otra parte, las acciones mencionadas no provienen de una misma causa: el desahucio proviene de la falta de pago de rentas y la demanda por el pago de éstas, proviene de la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento. Además, el juicio sobre pago de rentas, tiene una tramitación distinta de la del desahucio, aunque ambos pertenezcan a la categoría de los juicios sumarios, pues el último está sujeto a reglas especiales, y únicamente procede por la falta de pago de dos o más mensualidades. Para concluir, debe decirse que si en el caso, al entablar la demanda de desocupación, la actora se reservó sus derechos para reclamar el pago de rentas insolutas, esa reserva elimina la presunción legal en que se funda el artículo 31 de referencia, presunción de que al ejercitarse una sola acción contra una sola persona, cuando haya varias, se extinguen las demás, por carencia de interés en el ejercicio de éstas, o renuncia tácita de las mismas." ²⁶

VII. Por lo que se refiere a las pretensiones reclamada en las letras **C** y **D**²⁷ se dejan a salvo los derechos de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de administradora

²⁵ Quinta Época Reg. 355272 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXII Materia Civil Pág. 1103

²⁶ Quinta Época Reg. 351182 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXXVI Materia Civil Pág. 4775

²⁷ C).- El pago de la pena convencional, consistente en la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), pagaderos de forma diaria, contados a partir del día en que dejo de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas, y hasta que el adeudo sea cubierto en su totalidad, lo anterior en términos de la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción. y D).- El pago de interés moratorio, tal y como quedan sujetas las partes en su cláusula DECIMA CUARTA, del contrato de arrendamiento, consistente en el pago del 5% del costo total de la cuota de arrendamiento, por cada mes de adeudo hasta su total liquidación.

única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, en virtud de que el presente juicio de desahucio es especial y tiene su propio procedimiento, del cual en ninguna de sus partes establece que puede condenarse al pago de prestaciones distintas de las que se refieren al pago de rentas vencidas y que se sigan venciendo, tal y como puede observarse del artículo 644-H de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que es claro y preciso al determinar: *“...Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 64.B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento...”*; amén de que no debe dejarse pasar inadvertido que el objetivo del juicio especial de desahucio, es precisamente lograr el desalojo del bien inmueble arrendado. Al anterior razonamiento le es aplicable el criterio jurisprudencial siguiente:

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: “Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar,



PODER JUDICIAL

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

derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado."²⁸

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional²⁹.

"DERECHOS, DECLARACIÓN DE DEJAR A SALVO LOS. La declaración por la cual se dejan a salvo los derechos que las partes crean tener sobre un inmueble en disputa, para que los ejerciten en la vía y forma que legalmente proceda, no puede considerarse que causa daño o perjuicio, porque con tal declaración y sin ella, quedan las partes capacitadas para ejercitar los derechos que tengan o crean tener sobre dicho inmueble, y por consiguiente, no depende de esa declaración el que terceros queden expuestos a las molestias de un nuevo juicio, y que sus derechos de posesión y propiedad, queden inseguros."³⁰

²⁸ Novena Época Reg. 162799 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta T. XXXIII Feb/2011 Civil Tesis XIX.1o.A.C.58 C Pág. 2342

²⁹ Reg. 2002329 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XV, Dic/2012, Tomo 2, pág. 1431 Aislada

³⁰ Quinta Época Reg. 355806 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXI Civil Pág. 5284

VIII. Por cuanto al pago de los gastos y costas³¹ solicitados en este juicio por la parte actora, bajo la pretensión marcada con la letra **E**, consistente en:

“E. El pago de gastos y costas, que origine con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones³² demandadas por la actora, en contra de las demandadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de arrendataria y fiadora respectivamente, en consecuencia resulta improcedente la pretensión de mérito, absolviendo por lo tanto a las citadas demandadas de dicha pretensión. Aplicable en lo conducente el siguiente criterio de jurisprudencia:

³¹ Siendo de explorado derecho que las costas procesales son los gastos necesarios que eroga cada una de las partes para iniciar, tramitar y concluir un juicio que deberán tener una relación directa con la controversia de que se trate, de tal manera que sin dichos gastos no es posible concluirla debiendo ser excluidos, en consecuencia, los gastos innecesarios, superfluos, contrarios a la ley, a la ética personal y profesional; las costas son un derecho de naturaleza procesal, que se integran con los gastos y erogaciones (entre ellos honorarios de abogados) que las partes tienen que hacer con motivo de su intervención en el proceso, y no con motivo de la relación sustancial generada por el acto jurídico que les vincula; aunado a que para la condena al pago de costas se requiere que el juzgador así lo establezca en una resolución, para lo cual debe verificar que se satisfagan las condiciones jurídicas necesarias para ello, es claro, entonces, que el derecho a percibir costas no puede considerarse como un derecho adquirido, sino hasta que así se establezca en la sentencia o resolución en la que el juzgador determine que se ha configurado alguno de los supuestos relativos a que se refiere la legislación aplicable, y mientras ello no ocurra, quienes se ven en necesidad de ejercer una acción para obtener la satisfacción de alguna o algunas prestaciones a que estimen tener derecho, lo más que tienen, en torno a las costas, es una mera expectativa de derecho, esto es, una esperanza de que si se configuran ciertas circunstancias fácticas, previstas en el ordenamiento aplicable, ello traerá como consecuencia que adquieran, el derecho a su pago. La condena en costas tiene la naturaleza de una prestación accesoria a la principal, aducida en una controversia judicial, admitiendo en este rubro la doctrina mexicana 03 tres sistemas, que son: 1) El del vencimiento puro, consistente en que una controversia judicial es por sí causa generadora y suficiente de una pena adicional para la parte vencida; 2) El de la compensación o indemnización que responde al propósito de restituir, a quien injustamente ha sido llevado a un tribunal, de las erogaciones, gastos y pagos que hubiere realizado por razones del procedimiento; y, 3) El sistema sancionador de temeridad o mala fe del litigante, consistente en aplicar una pena a quien sabiendo que carece de derecho, acude al tribunal provocando la actividad jurisdiccional, la de su contraria y la de terceros que se apersonan en el proceso.

³² PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es “la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio”. La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aún hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer... DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.



PODER JUDICIAL

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

“GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE

(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.),⁽¹⁾ de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso -condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.³³

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, y demás relativos y aplicables del Procesal Civil vigente en el Estado; es de resolverse y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta, en términos de lo dispuesto en el Considerando **I** y **II** (uno y dos romano), de esta resolución.

³³ Tesis: VII.1o.C.24 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2010389 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 24, Nov/2015, Tomo IV Pág. 3527 Tesis Aislada Civil

SEGUNDO. La parte actora [REDACTED] [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, acreditó su acción, y la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiadora, no demostró sus defensas y excepciones, en consecuencia;

TERCERO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, a la parte actora o a quien sus derechos represente, sin embargo, atendiendo a que en fecha 21 veintiuno de junio del año 2021 dos mil veintiuno, se entregó el mismo a la parte actora, como consta en autos, en consecuencia se declara legalmente hecha la entrega y desocupación del bien de referencia, así como legalmente hecha la posesión a la actora, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. Requírase a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el pago de la cantidad de **\$198,774.71 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 71/100 M.N.)**, salvo error u omisión de carácter aritmético, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa; por los motivos y fundamentos de derecho expuestos en el considerando **VI** (seis romano) del presente fallo.



PODER JUDICIAL

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

QUINTO. Se declara improcedente el pago de gastos y costas, en consecuencia se absuelve a la parte demandada [REDACTED], del pago de dicha pretensión, por lo expuesto en el Considerando que antecede.

SEXTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora [REDACTED], en carácter de administradora única de la persona moral denominada **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.**, respecto de las pretensiones reclamada en las letras **C** y **D**, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, en términos del Considerando **VII** (siete romano) de esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA**, quien certifica y da fe.

MTBT/asls