



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*  
Y \*\*\*\*  
ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

Cuernavaca, Morelos, a quince de julio de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número 133/21, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado, bajo el número de expediente **133/2021**, y:

### RESULTANDOS:

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

**1. PRESENTACIÓN DE DEMANDA.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, con fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, siendo asignada al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* , **promoviendo por su propio derecho contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***. Manifestó los hechos en los que sustenta sus acciones e invocó el derecho que estimó aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción.

**2. ADMISIÓN Y ORDEN DE EMPLAZAMIENTO.** El once de mayo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma intentada, previo la subsanación de la prevención ordenada en auto de fecha veintinueve de abril de dos mil veintiuno, se ordenó correr traslado con el juego de copias simples exhibidas y emplazar a la parte demandada para que en el plazo de cinco días contestaran la demanda enderezada en su contra, asimismo, se ordenó requerir a la parte demandada para que en el momento del emplazamiento o bien, dentro del plazo legal concedido para

contestar la demanda acrediten con los recibos de pago de las rentas correspondientes o escritos de consignación sellados de recibido estar al corriente en el pago de las rentas pactadas, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas del embargo precautorio hasta por la cantidad adeudada.

**3. EMPLAZAMIENTO.** En diligencia de ocho de febrero de dos mil veintidós, se emplazó a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, para que en el plazo de cinco días conteste la demanda enderezada en su contra, asimismo, se procedió a requerir con esta misma fecha a la parte demandada por conducto de quien atendió la diligencia \*\*\*\*\*, la exhibición de los recibos de pago de renta correspondientes o en su caso las consignaciones efectuadas.

**4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Mediante escritos fechados el quince de febrero de dos mil veintidós, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dieron contestación a la demanda entablada en su contra, donde de manera sustancial manifestaron, que las pretensiones son improcedentes, oponiendo como defensas y excepciones las que consideraron pertinentes.

**5.- ETAPA PROBATORIA.-** En autos de diecisiete y veinte de mayo de dos mil veintidós, se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

**6.- DESAHOGO DE MEDIOS PROBATORIOS APERTURA DEL PERIODO DE ALEGATOS y TURNO PARA RESOLVER.-** En diligencia de veintisiete de junio de dos mil veintidós, al no existir prueba pendiente para desahogar, se aperturó el periodo probatorio, consecuentemente, se ordenó turnar a resolver en definitiva el presente asunto, lo cual ahora se hace al tenor de las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS:**

---

**I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 26, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y en términos de lo previsto por el artículo 102 del Código Procesal Civil se dispone del plazo de tolerancia en virtud de la carga excesiva de trabajo en este Órgano Jurisdiccional.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

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

De igual manera, tratándose de la **competencia por cuantía**, se debe tomar en consideración lo establecido en los artículos **31 y 32** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos, del cual, se advierte que será competente por razón cuantía cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio y en el caso que nos ocupa cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.

Asimismo, del basal de la acción se aprecia que en la cláusula décima sexta las partes se sometieron a la competencia común de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

A mayor abundamiento de lo anterior, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 25 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, que refiere:

..."**ARTICULO 25.-** Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero

que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

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

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto*



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

*consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es correcta**, en términos del precepto **636** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, en correlación con el numeral **349** de la norma invocada, de los numerales citados, se desprende que todos los litigios judiciales, que se sustenten en el Código Civil para el Estado de Morelos, se tramitarán en la vía de ordinaria, **con excepción de los que tengan señalado el Código Procesal Civil, una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones del Título correspondiente a los demás procedimientos establecidos.**

En tales condiciones, la vía de juicio especial de arrendamiento analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, en el caso de estudio, se desprende del libelo inicial de demanda la pretensión principal de la parte actora es relativa al pago de las cantidades monetarias resultantes por concepto de penal convencional, derivada del incumplimiento a la vigencia del contrato de arrendamiento, pago de los saldos vencidos de las rentas no pagadas durante

el periodo de febrero a agosto dos mil veinte, así como el pago de intereses moratorios a razón del 10% mensual durante tiempo que la pensión permanezca insoluta, por tanto encuadra dentro de la hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues la idoneidad de la tramitación del juicio, no significa la procedencia de la acción misma.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva; la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

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

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

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



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos 179, 180 y 191 del Código Procesal Civil, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, de lo cual se deduce que **\*\*\*\*\***, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en un contrato de arrendamiento de finca urbana de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, documental que en términos de los artículos 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, para acreditar la legitimación en el proceso de las partes.

Así como el recibo de entrega recepción de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, documental privada que no fue desvirtuada así como tampoco objetada por la parte demandada, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Por ende, **el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve será materia de la sentencia que nos ocupa, con lo cual, se determinará la legitimación a causa de la parte actora.**

De igual forma, se acredita la legitimación pasiva de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en términos de lo establecido por el numeral 1875 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que los contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

En consecuencia, del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, aparece **\*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora y por otra \*\*\*\*\* como arrendataria y \*\*\*\*\* como fiador.**

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

**IV.- MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Resulta aplicable al asunto que nos ocupa la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 5, 14, 16 y 17.
- Del Código Civil vigente en la entidad numerales 1875, 1877, 1878, 1881, 1887, 1889, 1901, 1902, 1903 y 1904.

**V. INCIDENTES DE TACHAS.-** Enseguida, se procede a resolver los incidentes de tachas interpuesto por el abogado patrono de la parte actora contra el ateste **\*\*\*\*\***, **así como el incidente de tachas interpuesto** por el abogado patrono de la parte demandada contra el ateste **\*\*\*\*\***.

Para tal efecto, debe establecerse que conforme a la doctrina se entiende por tachas, las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial, pudiéndose tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados, compadres, etcétera, de las partes.

Bajo este contexto, es de precisarse que, el objeto del incidente de tachas, es atacar el testimonio rendido por testigos cuando concurren en los mismos **circunstancias personales** en relación con alguna de las partes tales como el parentesco, la amistad y la subordinación económica, que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata.

Al respecto, el artículo **478** del Código Procesal Civil en vigor, hace referencia a tales circunstancias, además, el propio ordenamiento procesal, en el numeral **489** regula el incidente de tachas.





\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

Robustece a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial,

**PODER JUDICIAL** que se cita:

Época: Séptima Época Registro: 241041 Instancia:  
Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente:  
Semana Judicial de la Federación Volumen 109-  
114, Cuarta Parte Materia(s): Común Tesis: Página:  
164

#### **TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.**

*Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.*

De los anteriores argumentos se puede concluir que las tachas de los testigos, es un procedimiento para restar o nulificar el valor de la declaración de un testigo, **fundadas en circunstancias personales del declarante**, como lo es, tener parentesco con los litigantes o las partes, que sea amigo o enemigo con alguno de ellos, que dependa económicamente de alguno de ellos, que tenga interés en el asunto.

En ese tenor, el **Licenciado \*\*\*\*\*abogado patrono de la parte actora \*\*\*\*\***, planteó el incidente en estudio contra el depositado **\*\*\*\*\***, argumentando lo siguiente:

- *El testigo depende económicamente de una de las partes, por lo tanto no es confiable para desahogar el medio de prueba.*

Respecto al testimonio de **\*\*\*\*\***, refirió lo siguiente:

- *La testigo depende económicamente de la demandada*
- *La ateste tiene conocimiento de todos y cada uno de los hechos que se han ventilado en la demanda interpuesta, por lo tanto no es confiable para desahogar el medio de prueba.*

Por su parte la Licenciada **\*\*\*\*\***, abogada patrono de la parte demandada expresó contra la declaración del testigo **\*\*\*\*\***, lo siguiente:

- *El testigo es de oídas.*
- *El declarante tiene un interés en el presente juicio.*
- *El ateste es familiar de descendencia directa de la actora*

En tal virtud, atendiendo a las disposiciones legales transcritas con antelación, así como a las manifestaciones vertidas por las partes y después de un análisis minucioso a las circunstancias personales de los atestes citados, se estima declarar **IMPROCEDENTES LOS INCIDENTES DE TACHAS** planteados, ya que, en términos del artículo 489 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se puede concluir que los argumentos que funden las tachas deben ir encaminados a **señalar circunstancias personales de los atestes que afecten la credibilidad y que conlleven a determinar que rindieron su testimonio de manera parcial favoreciendo a la parte oferente a raíz de esas circunstancias personales**, lo que en la especie no acontece, ya que, si bien los atestes **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, el primero tiene relación con la actora por ser hijo y el segundo y tercera por trabajar con los demandados respectivamente, lo cierto es que dicha circunstancia resulta insuficiente para establecer su falta de credibilidad, **situación que será analizada al momento de valorar su depositado** y las diversas causas alegadas contra los depositados de los diversos



\*\*\*\*\*

VS.  
\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

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

## PODER JUDICIAL

testigos **se encuentran encaminadas al sentido de la valoración de lo declarado por los atestes y no a precisar las circunstancias que afecten la credibilidad de estos**, quedando la misma al prudente arbitrio de la juzgadora, quien para apreciarla deberá tener en consideración que los testigos convengan en lo esencial del acto que refieran, aun cuando difieran en los accidentes; que declaren haber oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre el que depongan; que por su edad, capacidad o instrucción tengan el criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales tengan completa imparcialidad; que por sí mismos conozcan los hechos sobre los que declaren, y no por inducciones ni referencias de otras personas; que la declaración sea clara, precisa, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales; que no hayan sido obligados por la fuerza o el miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno, y que den fundada razón de su dicho.

Sirviendo de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

**Registro digital:** 179156

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Común

**Tesis:** I.13o.A.33 K

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Febrero de 2005, página 1804

**Tipo:** Aislada

**TESTIMONIO DEL DESCENDIENTE DEL QUEJOSO Y OFERENTE DE LA PRUEBA. SU VALOR PROBATORIO DEPENDERÁ DEL ANÁLISIS DE SU DECLARACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 215 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

La Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales no prevé la forma en que el juzgador de amparo debe valorar la prueba testimonial, por lo que resulta aplicable en forma supletoria, conforme al numeral [2o.](#) de dicha legislación, el artículo [215 del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), el cual

establece que la valoración de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, quien para apreciarla deberá tener en consideración las circunstancias señaladas en el citado dispositivo, esto es, que los testigos convengan en lo esencial del acto que refieran, aun cuando difieran en los accidentes; que declaren haber oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre el que depongan; que por su edad, capacidad o instrucción tengan el criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales tengan completa imparcialidad; que por sí mismos conozcan los hechos sobre los que declaren, y no por inducciones ni referencias de otras personas; que la declaración sea clara, precisa, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales; que no hayan sido obligados por la fuerza o el miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno, y que den fundada razón de su dicho. Ahora bien, de conformidad con la fracción IV del mencionado numeral 215, la declaración de un descendiente del quejoso y oferente de la prueba puede carecer de valor, de advertirse evidentemente el ánimo de favorecer a su progenitor; sin embargo, tal circunstancia no debe ser el único factor para descalificar ese testimonio, sino que es necesario realizar un examen cuidadoso de su deponedor. Por tanto, para hacer un correcto análisis y valoración de una prueba testimonial, no es suficiente referirla en forma abstracta, sino que debe ser objeto de un cuidadoso examen, pues es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo subjúdice, habida cuenta que el testigo no sólo es el narrador de un hecho, sino ante todo, de una experiencia por la que vio y escuchó y, por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico; por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo, y la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y forma de la declaración.



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

DÉCIMO TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Por tanto, la declaración de los testigos ofrecidos en juicio, deberán ser valoradas al analizarse el fondo de la presente controversia, conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y a las reglas especiales establecidas para la prueba testimonial.

Lo anterior, sin prejuzgar el eventual valor y eficacia probatoria que pudiera otorgarse a los testimonios al momento de valorar dichas declaraciones.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Época: Octava Época Registro: 212937 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, Abril de 1994 Materia(s): Civil Tesis: I.5o.C.550 C Página: 420*

**PRUEBA TESTIMONIAL. NEGATIVA A OTORGARLE EFICACIA PROBATORIA, NO SE FUNDAMENTA EN EL INCIDENTE DE TACHAS, SINO EN EL CONTENIDO DE LAS DECLARACIONES Y EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE LES RESTE CREDIBILIDAD.**

*Es inexacto que la contraparte de la oferente deba necesariamente combatir las declaraciones de los testigos mediante el incidente de tachas, para que el juzgador esté en aptitud legal, al valorarlas, de negarles valor probatorio, toda vez que los motivos que pueden afectar la credibilidad del testimonio, están contenidos, por una parte, en las contestaciones que el testigo dé a cada una de las preguntas que le formule el juez, después de la protesta de conducirse con verdad, en términos del artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y, por otra, en la incongruencia existente entre lo expresado por la actora y el dicho de sus testigos.*

*Época: Novena Época Registro: 177768 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, Julio de 2005 Materia(s): Común Tesis: II.1o.A.25 K Página: 1555*

**TESTIGOS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA MERA REFERENCIA DE LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN FILIAL, ES INSUFICIENTE PARA ESTABLECER SU FALTA DE CREDIBILIDAD.**

*Establecer la fiabilidad o credibilidad de las pruebas, a fin de valorarlas, es uno de los elementos de mayor relevancia y complejidad en un procedimiento jurisdiccional. En el caso de una declaración testimonial, tal estimación puede suponer la valoración de datos tan complejos como la existencia de relaciones laborales o de parentesco entre el testigo y las partes, su comportamiento en general y durante el interrogatorio, el contenido, forma y modalidades de las respuestas, y la verosimilitud de lo declarado. En ese orden de ideas, los artículos 186, 187 y 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria para la Ley de Amparo, disponen que son diversos los aspectos que deben ser tomados en cuenta y razonados, para establecer la credibilidad de los testigos. Por ello, la mera referencia a alguno o algunos de esos elementos, como resultaría de aludir a una relación filial, sin argumentar cómo es que tal condición afecta la fiabilidad del medio probatorio en el caso concreto, resulta insuficiente para establecer la falta de credibilidad de un testigo.*

*Época: Novena Época Registro: 179156 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Febrero de 2005 Materia(s): Común Tesis: I.13o.A.33 K Página: 1804*

**VI.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.-** Se procede al análisis de las defensas y excepciones hechas valer por la parte demandada las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden de los escritos de contestación de demanda, las mismas que se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

En este orden, los demandados en su contestación de demanda, opusieron las siguientes defensas y excepciones:

- 1.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.**
- 2.- DEFENSA SINE ACTIONE AGIS.**
- 3.- EXCEPCIÓN DE CONTESTACIÓN.**



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

En este sentido, ante la íntima relación que existe entre las defensas antes citadas, se estudiarán las mismas en conjunto, ya que esto no depara perjuicio a los demandados.

Robustece lo anterior por analogía, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Octava Época Registro: 208146 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995 Materia(s): Común Tesis: VI.1o.161 K Página: 199*

**AGRAVIOS. LA AUTORIDAD RESPONSABLE LOS PUEDE ANALIZAR EN SU CONJUNTO, SI TIENEN INTIMA RELACION ENTRE SI.**

*Si la Sala responsable para estudiar varios agravios en un solo considerando, toma en cuenta la íntima relación de los argumentos planteados en ellos, de los cuales se ocupa en su totalidad, es evidente que ningún perjuicio causa al quejoso, porque el artículo 508 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, sólo constriñe al Tribunal de apelación a estudiar los agravios que oportunamente se hicieron valer al apelar la sentencia de primer grado, pero no a que deba analizar separadamente cada uno de ellos.*

En primer término, para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones opuestas por los demandados, se hace mención que la Juzgadora 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 la Juzgadora 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 espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.

En ese orden de ideas se procede a examinar las expresadas excepciones, precisándose que ambos demandados opusieron las mismas defensas y excepciones, en esa tesitura, tocante al estudio de la **excepciones de Falta de Acción y Derecho y Sine Actione Agis** de manera conjunta en razón de que esencialmente las mismas no constituyen propiamente una excepción, entendiendo éstas como una circunstancia que retarda la acción o la destruya, sino únicamente una defensa cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la acción, arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; **por lo tanto, los excepcionantes tendrán que estarse al resultado del estudio de la acción que realice este Órgano Jurisdiccional.**

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia siguiente:

Registrada con el número 1013829  
Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito  
Publicada en el Apéndice 1917-  
Tomo V. Civil Segunda Parte-TCC  
Primera Sección-Civil  
Subsección 2-Adjetivo  
Octava Época  
Página 1370

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

Respecto a la **EXCEPCIÓN DE CONTESTACIÓN** opuesta por ambos demandados, se colige que la misma resulta notoriamente improcedente debido a que de la contestación de demanda, no se desprende ninguna otra excepción o





**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
Y \*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

defensa diversa a las que opuso de manera específica; amén de que atendiendo a la naturaleza del presente asunto, no opera la suplencia de la queja en la deficiencia de los planteamientos de las partes, toda vez que el juicio que nos ocupa, se rige por el principio de estricto derecho; así que correspondía a los excepcionantes la carga procesal de precisar cada una de las defensas y excepciones que consideraron se actualizaban a su favor, carga de la cual no puede liberarse a los mismos tal y como lo establece el artículo 215 de la ley adjetiva civil vigente.

**V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN EJERCITADA.** Al no existir cuestiones incidentales, se procede a examinar la cuestión debatida, por lo que, en primer término es pertinente puntualizar que en el presente asunto, la actora \*\*\*\*\* , para acreditar el incumplimiento de las pensiones rentísticas del período de febrero a agosto de dos mil veinte, no aportó documental alguna que justifique tal incumplimiento, correspondiendo a la actora la carga de probar lo afirmado en su escrito de demanda de conformidad con el artículo 386 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor; siendo dable precisar que aportó los siguientes medios probatorios:

- A) **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y recibo de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte.
- B) **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.
- C) **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.
- D) **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\*.
- E) **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

En ese orden de ideas, se procede al análisis y valoración de las pruebas ofertadas por la parte actora:

Por cuanto a la Documental Privada consistente en el contrato de arrendamiento de veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, constan los datos del inmueble arrendado motivo de la presente litis, el plazo del arrendamiento y el monto de la renta mensual, no siendo objetado así como tampoco impugnado por la parte demandada; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido en los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; en virtud que con la misma se acredita la resolución contractual de las partes y al clausulado al cual se sometieron y obligaron al cumplimiento del mismo; habida cuenta de que los contrincantes admitieron y reconocieron el contrato de marras pactado por ambas partes; mismo que se analizará cláusula por cláusula de manera literal y colegir el cumplimiento o incumplimiento del mismo.

Tocante a la Documental Privada consistente en el recibo de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, en el cual consta la recepción del bien inmueble materia del presente juicio, la misma no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, y por el contrario, ambos demandados reconocen dicha documental, e incluso, la hicieron suya documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido en los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; dado el reconocimiento hecho por los propios contrincantes, por cuanto hace al contenido del mismo.

Documental que al ser analizadas y valoradas concatenadamente se acredita que existió una relación contractual respecto al arrendamiento del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, en Cuernavaca, Morelos, C.P. \*\*\*\*\*, México, en el cual consta la cantidad pactada por concepto de renta y el plazo del arrendamiento así como las condiciones de la entrega del inmueble de manera anticipada al



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

fenecimiento del contrato de arrendamiento, así como la manera de entrega del inmueble materia del presente juicio anticipadamente al termino del contrato de arrendamiento estipulado.

Lo anterior encuentra respaldo en la **jurisprudencia** que literalmente dice:

**Registro digital:** 226707

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.

Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989,  
página 97

**Tipo:** Aislada

### **ARRENDAMIENTO INFORMAL, ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE.**

La forma escrita que la ley civil exige para el arrendamiento no es requisito de solemnidad, sino simplemente ad probationem. Por lo mismo, para la procedencia de la acción no es indispensable la presentación del documento en el que expresamente se haga constar el contrato, que puede ser justificado por otros medios. El artículo segundo del Código de Procedimientos Civiles del estado de Nuevo León establece que ninguna acción puede intentarse si no se acompaña el título legal que la acredite en los casos en que las leyes requieran para la validez de los actos o contratos que consten en documento público o en escrito privado, pero esto debe entenderse referido al ejercicio de las acciones derivadas de los actos o contratos solemnes, en los que la forma sea constitutiva del acto jurídico mismo. Consecuentemente, si en un caso se comprueba que las partes ejecutaron voluntariamente el contrato, comportándose como arrendador y como arrendatario, ello es suficiente para la procedencia de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

En este orden, y por cuanto a la confesión de **\*\*\*\*\***, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, **en virtud que se encuentra robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte actora, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte.** Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de confesar:

*“...Si firmé un contrato de arrendamiento con **\*\*\*\*\***, con fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, estipulando un plazo forzoso de un año que sería del uno de septiembre de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veinte, pagando la renta hasta que la señora **\*\*\*\*\*** dio por terminado el contrato con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte como se aprecia en el documento firmado en el que acepta la entrega del inmueble, no rescindiendo el contrato sin antes consultarlo con ella, habitando el inmueble desde el uno de septiembre dos mil diecinueve hasta febrero de dos mil veinte, no realizando la entrega del inmueble de manera unilateral y voluntaria se entregó cuando la señora **\*\*\*\*\*** dio por terminado el contrato de arrendamiento con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, entregando el inmueble, las llaves y una cantidad de \$4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N), por concepto de los pagos que quedaban pendientes de agua, y detalles de resanar en dicha fecha, firmando de recibido la señora **\*\*\*\*\***, llevando personas a ver la casa antes de que yo saliera, solicitando permiso y se lo di, yo pagué la renta cada mes sin que me requiriera para hacerlo hasta que la señora **\*\*\*\*\*** dio por terminado el contrato, la rescisión del contrato se hizo cuando la señora **\*\*\*\*\*** lo dio por terminado el veintinueve de febrero de dos mil veinte aceptando las llaves del inmueble con el monto del dinero*



\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

## PODER JUDICIAL

acordado para cubrir los gastos de luz y extras que quedaban y firmó de aceptado y concluido el contrato...".

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido, porque la demandada, reconoce la relación contractual con la actora, así como el contenido del contrato de arrendamiento data veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y del recibo de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, no el incumplimiento del pago de las rentas adeudadas que alega la parte actora que corresponden a los meses de febrero a agosto ambos dos mil veinte.

Por lo que, dicho medio probatorio es suficiente para acreditar la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento data veintitrés de agosto de dos mil diecinueve así como la entrega recepción del bien inmueble materia del arrendamiento con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

**Registro digital:** 392456  
**Instancia:** Tercera Sala  
**Séptima Época**  
**Materia(s):** Civil  
**Tesis:** 329  
**Fuente:** Apéndice de 1995.  
Tomo IV, Parte SCJN, página 222  
**Tipo:** Jurisprudencia  
**PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA.**

Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado.

Y continuando con el análisis de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le

concede pleno valor y eficacia probatoria, **en virtud que se encuentra robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte actora, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte, y la prueba confesional analizada y valorada previamente.** Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de declarar:

*“...Si firmé un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*, con fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, pagando la renta cada mes hasta que la señora \*\*\*\*\*, dio por terminado el contrato aceptando la entrega del inmueble con las llaves y el dinero extra para cubrir los gastos de luz y resanar por la cantidad de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N), aceptando con la firma del documento de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, autorizando la terminación del contrato la señora \*\*\*\*\* con su firma el veintinueve de febrero de dos mil veinte, pagando cada mes hasta el veintinueve de febrero de dos mil veinte cumpliendo con las obligaciones de pagar la renta cada mes hasta que la señora \*\*\*\*\* dio por terminado el contrato el veintinueve de febrero de dos mil veinte...”.*

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido, porque la demandada, reconoce la relación contractual con la actora, derivada del contrato de arrendamiento data veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y la entrega del bien inmueble materia del arrendamiento con las llaves correspondientes a la parte actora, con data veintinueve de febrero de dos mil veinte, no así el incumplimiento del pago de las rentas adeudadas que alega la parte actora que corresponden a los meses de febrero a agosto ambos dos mil veinte; dado que el fin u objeto del contrato de marras no existía dada la entrega del bien raíz motivo de dicho pacto de voluntades.



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
Y \*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

Ahora bien, respecto al análisis de la confesión de \*\*\*\*\* , en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, **en virtud que se encuentra robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte actora, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte; medios de convicción previamente analizados y valorados.** Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de confesar:

*"...Si firmé un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\* , con fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, estipulando un plazo forzoso de un año que sería del uno de septiembre de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veinte, ocupando el inmueble del uno de septiembre de dos mil diecinueve al veintinueve de febrero de dos mil veinte, hasta que se canceló el contrato , siendo acordada la terminación con la señora \*\*\*\*\* , pagando todas las rentas hasta el momento que cancelamos por mutuo acuerdo a la señora \*\*\*\*\* el día veintinueve de febrero de dos mil veinte, llegando al acuerdo de cancelar anticipadamente el contrato y nunca hubo reclamo posterior a esa fecha, acordando la terminación con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte incluso se le dieron alrededor de \$4,500.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), para el pago de servicios y reparación de lo pendiente, en el mes de enero se acordó la rescisión anticipada del contrato de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, incluso llevó posibles inquilinos nuevos para rentar la casa al momento de la entrega del inmueble, se cumplió hasta el momento que se canceló y se cubrieron todas las rentas hasta el momento que se acordó mutuamente la cancelación del contrato..."*

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo

pretendido, porque el codemandado, reconoce la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento data veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y la entrega del bien inmueble materia del arrendamiento y las llaves del mismo, dando por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento.

Por lo que, dicho medio probatorio es suficiente para acreditar la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento data veintitrés de agosto de dos mil diecinueve así como la entrega recepción del bien inmueble materia del arrendamiento con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte; no así el incumplimiento del pago de las rentas adeudadas que alega la parte actora que corresponden a los meses de febrero a agosto ambos dos mil veinte.

Sirviendo de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial:

**Registro digital:** 198987

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.8o.C.122 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Abril de 1997, página 270

**Tipo:** Aislada

#### **PRUEBA CONFESIONAL. SU EFICACIA PROBATORIA.**

La prueba confesional sólo tiene eficacia probatoria en contra de la parte absolvente, cuando la misma acepta un hecho que le perjudica; y en contra de la parte oferente, cuando ésta al articular posiciones realiza afirmaciones que perjudican a sus propios intereses.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Por cuanto a la declaración de parte a cargo del codemandado **\*\*\*\*\***, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, **en virtud que se encuentra robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte actora, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de**





\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

**PODER JUDICIAL**

arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte, medios de convicción previamente analizados y valorados. Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de declarar:

*"...Si firmé un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*  
con fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve,  
estipulando un plazo forzoso de un año que sería del uno de  
septiembre de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de  
dos mil veinte, y decidimos mutuamente con la señora  
\*\*\*\*\*  
dar por terminado anticipadamente el contrato el  
veintinueve de febrero de dos mil veinte, a partir del mes de  
enero notificamos verbalmente a la señora \*\*\*\*\*  
nuestra intención de dar por terminado el contrato anticipadamente  
comprometiéndose a redactar el documento que avalaba la  
entrega del inmueble y la terminación anticipada,  
permitiéndole mostrar la casa para rentar a nuevos inquilinos  
antes de entregarla el veintinueve de febrero de dos mil veinte  
donde mutuamente acordamos y firmamos la entrega y  
terminación del contrato, devolviendo el inmueble arrendado  
por mutuo acuerdo de \*\*\*\*\* y la señora \*\*\*\*\* el  
veintinueve de febrero de dos mil veinte, y acordamos que el  
depósito de renta se quedaba como pago de renta del mes  
de febrero de dos mil veinte, no quedando ninguna renta  
pendiente de pagar, ..."*

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido; ello es así, porque se desprende que el codemandado reconoce la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve así como la terminación anticipada del

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

mismo, con la entrega del bien inmueble a la parte actora con el juego de llaves del predio.

De igual manera la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, dicho testimonio carece de valor y eficacia probatoria, toda vez que no se encuentra rebustecida con otros medios de prueba que acrediten el incumplimiento del pago de rentas que alega la parte actora en su escrito de demanda. Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de declarar:

*“...No tener interés en el presente asunto, si conoce a su presentante por ser su hijo, teniendo conocimiento del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, teniendo conocimiento que el contrato de arrendamiento fue incumplido, no pagando las rentas desde febrero hasta la conclusión del contrato siendo su vigencia hasta agosto, no rescindiendo el contrato las partes, no siendo entregado el inmueble cumpliendo con las obligaciones, no pactándose en el contrato de veintitrés de agosto de dos mil diecinueve que la entrega del inmueble daría por terminado o rescindido el contrato de arrendamiento, dejando de cumplir con el pago de rentas desde el mes de febrero de dos mil veinte, siendo requeridos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, del pago de rentas adeudadas y se han abstenido de cumplir con sus obligaciones...”.*

De lo anterior, no se produce convicción para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido; toda vez que el ateste refiere que se incumplió con el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, porque no se pagaron las rentas por parte de la parte demandada, siendo contradictorio a lo apreciado en el contenido del recibo de entrega recepción de fecha veintinueve de febrero de dos mil veintiuno, documental privada reconocida por las partes.



\*\*\*\*\*

VS.  
\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

## **PODER JUDICIAL**

Por lo que, dicho medio probatorio resulta insuficiente para acreditar lo alegado por la parte actora, respecto al incumplimiento contenido del contrato de arrendamiento data veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y demostrar la falta de pago de las rentas adeudadas que correspondientes a los meses de febrero a agosto ambos dos mil veinte.

Robusteciendo lo anterior con la siguiente tesis jurisprudencial:

**Registro digital:** 190062

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Penal

**Tesis:** XXI.2o.13 P

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XIII, Marzo de 2001, página 1825

**Tipo:** Aislada

### **TESTIGO SINGULAR, EFICACIA PROBATORIA DEL.**

Si bien el testimonio singular constituye un indicio y para que adquiera valor probatorio, es necesario que se robustezca con otros medios de prueba, este último supuesto no se actualiza cuando se pretende apoyar con un testigo de oídas o referencial que su única fuente de conocimiento, lo es precisamente el testigo singular; consecuentemente carece de valor probatorio.

### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.**

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las**

constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que beneficien a la parte actora, para acreditar únicamente la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

VIII. En este apartado, se procede a analizar las probanzas ofertadas por la parte demandada, consistente en:

- A) **DOCUMENTAL PRIVADA consistente en contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte.**
- B) **CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\***
- C) **DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de \*\*\*\*\***
- D) **TESTIMONIAL, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.**
- E) **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL.**

En ese orden de ideas, se procede al análisis y valoración de las pruebas ofertadas por la parte actora:

Por cuanto a la Documental Privada consistente en el contrato de arrendamiento de veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, de la misma se advierte y acreditan los datos del inmueble arrendado motivo de la presente litis, el plazo del arrendamiento y el monto de la renta mensual, no siendo objetado así como tampoco impugnado por la parte actora; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido en los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

De igual manera, de la Documental Privada consistente en el recibo de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, en el cual consta la recepción del bien inmueble materia del presente juicio, no siendo objetado así como tampoco impugnado por la parte actora; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido



**PODER JUDICIAL**

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

en los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Acreditándose del contenido de las mismas, que existió una relación contractual respecto al arrendamiento del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , en Cuernavaca, Morelos, C.P. \*\*\*\*\* , México, en el cual consta la cantidad pactada por concepto de renta y el plazo del arrendamiento así como las condiciones de la entrega del inmueble de manera anticipada al fenecimiento del contrato de arrendamiento.

Respecto al análisis de la confesión de \*\*\*\*\* , en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede valor y eficacia probatoria. Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de confesar:

*"...Si celebré un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , nunca di por terminado el contrato de arrendamiento, ni firmamos terminación del mismo, no estuve mostrando la casa los meses posteriores a que se hizo del conocimiento por parte de \*\*\*\*\* , a diversas personas interesadas en la renta porque no había terminado el contrato, que la entrega real, material y jurídica del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , si quedó a deber las rentas que terminaban y las de mantenimiento la demandada \*\*\*\*\* , no pactando los meses que se debían, no hubo acuerdo, sólo me entregaron las llaves de la casa y les dije no ha terminado el contrato, dejando la casa destrozada, sólo me comentaron unos días antes que fuera a la casa y me dieron las llaves hicimos el recorrido a la casa y me dieron las llaves y sólo me quedé con el papel de la entrega, comentándole que como me la entregas sino ha terminado el contrato..."*

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido, porque la demandada reconoce la relación

contractual derivada del contrato de arrendamiento y la entrega anticipada del bien inmueble materia del arrendamiento así como las llaves del mismo.

Por lo que, dicho medio probatorio es suficiente para acreditar la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento y la entrega anticipada del bien inmueble materia del arrendamiento así como de las llaves del mismo, **en virtud que se encuentra robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte demandada, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte.**

Sirviendo de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial:

**Registro digital:** 167870

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** VI.2o.C. J/305

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1754

**Tipo:** Jurisprudencia

#### **PRUEBA CONFESIONAL EN MATERIA CIVIL. SU VALORACIÓN.**

Para valorar una declaración orientada por un interrogatorio, como lo es la confesional en materia civil, es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, ya que las primeras son rectoras del sentido de las segundas, por lo que si el cuestionario se encuentra indebidamente formulado, necesariamente va a generar una respuesta incorrecta y apartada de la realidad.

#### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Por cuanto a la declaración de parte a cargo de la parte actora **\*\*\*\*\***, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, **en virtud que se encuentra robustecida con otros medios**



\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

## PODER JUDICIAL

probatorios ofertados por la parte demandada, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte. Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de declarar:

*"...Signé con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , un contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, respecto al inmueble ubicado en \*\*\*\*\* en el Municipio de Cuernavaca, Morelos, que \*\*\*\*\* , signo un convenio de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, firmando con ella , pero no termino el contrato, ella estaba consciente que no se había acabado, el documento de la entrega real, material y jurídica del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* en el Municipio de Cuernavaca, Morelos, de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, es relativo al inmueble materia del presente juicio, es la entrega del inmueble, no se acabó el contrato es una simple hoja yo te entrego y yo recibo, me entregó la casa y las llaves, pero jurídicamente sabían que no había terminado el contrato, no mostrando la casa porque estaba vigente el contrato y todavía debían, la entrega del bien inmueble se dio en presencia de mi esposo y yo, y quedaron debiendo la renta, mantenimiento y servicios, en el contrato está estipulado que tienen que terminar el año pagando la renta, mantenimiento y servicios, entregando la casa en malas condiciones tuve que cambiar todo nuevo y todos los cristales rayados, el tapete de la entrada de la perrita se lo comió todo estaba rasgado, los closets estaban vencidos no todos, si me entregaron las llaves con mi esposo pero no jurídicamente no terminaron el plazo forzoso del contrato y me entregaron en malas condiciones, no avisándome dos meses antes..."*

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

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo alegado por la parte demandada respecto a la terminación anticipada del contrato de marras de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve mismo, con la entrega del bien inmueble y el juego de llaves del mismo a la parte actora así como encontrarse al corriente en el pago de rentas.

Por lo que, dicho medio probatorio es suficiente para acreditar la entrega recepción del bien inmueble materia del arrendamiento con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, tal como se precisa en el recibo de fecha de referencia y estar al corriente en el pago de rentas.

De igual manera la prueba testimonial a cargo de **\*\*\*\*\***, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede valor y eficacia probatoria, **en virtud de encontrarse robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte demandada, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte, exhibidos por la parte actora en el escrito de demanda y que la parte demandada ha hecho suyos, así como la confesional y declaración de parte a cargo de la parte actora.** Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de declarar:

*"...No tengo interés en el presente asunto, si conoce a sus presentantes, porque trabaja con ellos, conoce a **\*\*\*\*\*** porque es la señora que les renta a mis jefes y porque iba a cobrar la renta, el contrato de arrendamiento que celebraron es respecto al bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\*** en el Municipio de Cuernavaca, Morelos, el día veintinueve de febrero de dos mil veinte, se desocupó el inmueble por parte de mis presentantes, realizándose un documento por medio del cual se dio la entrega del bien arrendado a la señora **\*\*\*\*\***, estaba empacando en las cosas de la casa, estaba en la cocina y me di cuenta que estaban firmando papeles, la desocupación del inmueble se*





**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

*realizó con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte derivado de que se había dado aviso previo a la señora \*\*\*\*\* , apoyé a la señora \*\*\*\*\* para la entrega del inmueble dos meses previos, la entrega del bien inmueble por parte de la señora \*\*\*\*\* a la señora \*\*\*\*\* , se dio sin ningún inconveniente, estando presente en la entrega del inmueble, estaba en la cocina y cuando regresó mi jefa para ir a firmar dijo que la señora \*\*\*\*\*había quedado cancelado el contrato de arrendamiento...".*

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo alegado por la parte demandada; ello es así, porque se desprende que la ateste presencié los hechos de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, día de la entrega real, material, y jurídica del bien inmueble materia del presente juicio así como el juego de llaves del mismo a la parte actora \*\*\*\*\* , contenido en el recibo de entrega recepción, quien firmó de conformidad.

Por lo que, dicho medio probatorio es suficiente para acreditar la entrega recepción del bien inmueble materia del arrendamiento a la parte actora con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, dando origen a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y encontrarse la parte demandada al corriente en el pago de rentas.

Por lo que refiere al testimonio de \*\*\*\*\* , en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede valor y eficacia probatoria, **en virtud de encontrarse robustecida con otros medios probatorios ofertados por la parte demandada, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo data veintinueve de febrero de dos mil veinte, así como la confesional y declaración de parte a cargo**

**de la parte actora.** Así la prueba que se analiza se valora al tenor que sigue; en razón de declarar:

*“... No tengo interés en el presente asunto, dependo económicamente de mis presentantes soy su trabajador, si conozco a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; así como a \*\*\*\*\*; la conozco porque le rentaba la casa a la señora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte se firmó un documento en el que se efectuaba la entrega real, material y jurídica del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; número \*\*\*\*\*; Colonia \*\*\*\*\* en el Municipio de Cuernavaca, Morelos, por parte de \*\*\*\*\* a la señora \*\*\*\*\*; de hecho estaba ahí cuando firmaron, y la señora \*\*\*\*\* dio por terminado el contrato de arrendamiento quedando a su favor el depósito, dando aviso previo a la señora \*\*\*\*\*; de la desocupación del inmueble y empezamos con la mudanza, se compraron cajas, yo resané las puertas dañadas que había, la señora me comentó que ya iba a desocupar y la señora \*\*\*\*\* y su esposo iban con personas a querer rentar la casa mostrándola a pesar de estar habitada, no conociendo el contenido del documento de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte...”.*

De lo anterior, se produce la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo alegado por la parte demandada; ello es así, porque se desprende que la ateste presenció los hechos de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, día de la entrega real, material, y jurídica del bien inmueble materia del presente juicio así como el juego de llaves del mismo a la parte actora \*\*\*\*\*; contenido en el recibo de entrega recepción, firmando de conformidad la actora.

Por lo que, dicho medio probatorio es suficiente para acreditar el contenido del recibo entrega recepción de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, respecto a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de



\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y encontrarse

**PODER JUDICIAL**

la parte demandada al corriente en el pago de rentas.

Robusteciendo lo anterior con la siguiente tesis jurisprudencial:

**Registro digital:** 165929

**Instancia:** Primera Sala

**Novena Época**

**Materia(s):** Común

**Tesis:** 1a. CLXXXIX/2009

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXX, Noviembre de 2009, página 414

**Tipo:** Aislada

**PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN.**

La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos (taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les concede

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

pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que beneficien a la parte demandada, para acreditar la terminación del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , con la entrega real, material y jurídica del bien inmueble materia del juicio con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte.**

**VIII.** Una vez que fueron analizadas y valoradas las pruebas ofertadas por los contendientes, conforme a la sana crítica, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y conforme las reglas especiales de cada una; y considerando que la parte actora no ofreció medio de prueba alguno que acreditará la acción ejercitada en el presente juicio, a pesar de que la parte demandada reconoció el contenido del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, en el que se obligan recíprocamente, la parte actora a conceder el uso o goce temporal del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , en Cuernavaca, Morelos, C.P. \*\*\*\*\* , y la parte demandada a pagar la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N), de manera mensual, otorgando al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce del bien inmueble arrendado, estando facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Y \*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

inmediato sobre el inmueble, con ello, cumple con las exigencias previstas en el artículo 1875 del Código Civil vigente.

Ahora bien, para demostrar lo reclamado por la parte actora en su escrito de demanda, siendo la carga de la prueba un requisito indispensable para el ejercicio de una acción en la vía y forma intentada para así sustentar su dicho, la actora oferta y exhibe ante este Juzgado, las documentales privadas consistentes en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y el recibo de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, mediante las cuales, se aprecia que durante el desahogo de la **confesional y declaración de parte a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, así como la **testimonial a cargo de \*\*\*\*\*** sostuvieron haber celebrado un contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve así como haber efectuado la entrega real, material y jurídica del bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Morelos, cuya recepción fue consentida por la parte actora \*\*\*\*\* , firmando un recibo de entrega del inmueble materia del presente juicio de data veintinueve de febrero de dos mil veinte, dando por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada, no debiendo cantidad alguna por concepto de rentas reclamadas de los meses de febrero a agosto de dos mil veinte, ya que si bien es cierto, no cubrieron el mes de febrero de dos mil veinte, el mismo quedó cubierto con el depósito efectuado a la celebración del contrato de arrendamiento de mérito, (cláusula novena); corroborándose lo anterior, mediante el desahogo de la **confesional y declaración de parte a cargo de la actora así como la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, probanzas ofertadas por la parte demandada, y cuyos medios probatorios han sido analizados y valorados por separado, y al no ser desvirtuadas por medio probatorio alguno, y en su conjunto, se concluye que dichas probanzas son acordes a lo referido por

los demandados en el presente juicio en su escrito de contestación de demanda, al quedar acreditado que se dio por terminado el contrato de arrendamiento de anticipadamente de manera bilateral como se aprecia en el recibo de entrega real, material y jurídica del bien inmueble materia del presente juicio de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte, colmándose los extremos de lo previsto por el artículo 1902 del Código Civil vigente, toda vez que los arrendatarios pagaron las rentas vencidas hasta la entrega del bien inmueble arrendado a la parte actora de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expresado, se determinan insuficientes las probanzas aportadas por la parte actora para acreditar la deuda por concepto de pensiones rentísticas correspondiente al mes de febrero a agosto de dos mil veinte, derivado del contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, por lo que en consecuencia, resulta **infundado** el ejercicio de la acción intentada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a quienes se les **absuelve** de todas las prestaciones reclamadas por su contraparte.

Por lo anteriormente considerado, con base en lo dispuesto por los artículos 96, 105, 106, 504 y 636 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, 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, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto; lo anterior con base en lo vertido en el considerando I del presente fallo.

**SEGUNDO.** Es **infundada** la acción intentada por \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a quienes se les **absuelve** de todas las prestaciones reclamadas por su contraparte.



\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*

Y \*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
PRIMERA SECRETARIA  
133/21

**PODER JUDICIAL**

**TERCERO. Se absuelve a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de todas las prestaciones reclamadas por su contraparte.**

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, en definitiva, lo resuelve y firma la Licenciada **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la **Licenciada YOLANDA JAIMES RIVAS**, Primera Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, quien da fe.

*LMLCH/mil*

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