



PODER JUDICIAL

1

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **405/2021-1**, respecto del **JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por *****, por conducto de su apoderado legal, contra *****, arrendataria, y *****, fiador, radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes, el nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado a *****, por conducto de su apoderado legal, promoviendo Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles, contra *****, arrendataria, y *****, fiador, de quienes reclamó las siguientes prestaciones:

"... A) La declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento toda vez que la parte demandada ha dado incumplimiento a la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento a los apartados 1 y 2.

B) En consecuencia de lo anterior, la declaración judicial de entrega física y material del bien inmueble, materia del documento base de la acción.

C) El pago de las pensiones rentistas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y la correspondiente de noviembre, todos de 2021, cantidad que asciende a un total de \$125,280.00 (CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), con intereses total y cómo se estableció en la cláusula tercera del presente contrato.

D) El pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo a partir de la presentación de esta demanda.

E) El cumplimiento de la cláusula décimo sexta del contrato de arrendamiento en el que menciona la penalidad en la que incurre el arrendatario por desocupar el inmueble, circunstancia que se expone en el capítulo de hechos.

F) El pago de los intereses moratorios que fueron pactados en el contrato de arrendamiento, a razón de un interés mensual del 10% del importe no pagado, lo cual está consignado en la cláusula octava del contrato y modo de cobro de dichos intereses.

G) Pago de los gastos y las costas que el presente juicio origine. ...".

Manifestando como hechos los que se desprenden de su libelo de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.



PODER JUDICIAL

2.- **Admisión demanda.** Por auto de catorce de diciembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada *****, arrendataria, y *****, fiador, para que, dentro del plazo de cinco días, contestaran la demanda interpuesta en su contra.

3.- **Contestación codemandada.** Por auto de ocho de febrero de dos mil veintidós, se tuvo por presentada a la codemandada *****, arrendataria, oponiendo sus defensas y excepciones, dándole vista a la contraparte para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- **Rebeldía codemandado.** Por auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, y toda vez, que el codemandado *****, fiador, no emitió contestación a la demanda entablada en su contra, a petición de la accionante, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió.

5.- **Desarrollo y citación.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el trece de julio de dos mil veintidós, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública"*.¹

Asimismo, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente reza: *"Es órgano judicial competente por razón de territorio:... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles"*; este órgano jurisdiccional resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se colige de autos del sumario, la ubicación del bien inmueble objeto del acto jurídico denominado arrendamiento, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el artículo 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *"... las disposiciones correspondientes al juicio especial de arrendamiento de inmuebles son aplicables a las controversias que versen*

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

5

sobre el arrendamiento inmobiliario"; y en el caso en estudio, la litis planteada tiene que ver con la rescisión de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.

II.- **Legitimación procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación de las partes contendientes en el presente asunto, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...Habrán 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...".

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* (en el proceso), y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* (en la causa), que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por sistemática jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de las partes actora y demandada respectivamente, dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam* (en la causa), ello atendiendo a que ésta necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal. La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en



PODER JUDICIAL

7

concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese orden de apreciaciones, debe decirse, que la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora *****, por conducto de su apoderado legal, se encuentra debidamente acreditada en autos del sumario; en virtud de que la personería jurídica de su apoderado legal *****, se acredita con la documental pública consistente en las copias certificadas de la escritura pública número *****, *****, de data quince de abril de dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público Número Diez, de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, la cual contiene el Poder General, que otorga *****, a favor de *****y *****.

Documental pública en comentario, a la cual se le otorga valor probatorio, por ser expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, siendo apta para acreditar la legitimación procesal de la parte actora, esto en términos del numeral 437 fracción II del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

Así también, se encuentra exhibida en autos del sumario la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por *****, en su carácter de arrendador, y *****, arrendataria, y *****, fiador, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, (*visible a fojas *****del expediente fuente*), respecto del bien inmueble sito en *****, Cuernavaca,

Morelos; documental privada, que se considera verosímil para acreditar el derecho e interés jurídico del accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, toda vez, que con ella, queda probada la relación contractual que une a las partes contendientes en el presente juicio; documental privada, a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los numerales 444² y 490³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que la parte demandada, no la objetaron en su contenido y sí por el contrario, la codemandada *****, arrendataria, reconoció haber celebrado dicho contrato de arrendamiento con el carácter que se les demandó, esto al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente al hecho marcado con el número uno del libelo de demanda.

De igual modo, la legitimación procesal pasiva de la parte demandada, se encuentra acreditada con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data tres de marzo de dos mil veintiuno, la cual ya fue objeto de valoración, y a la cual se le otorgó

² *ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.*

³ *ARTÍCULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.*



PODER JUDICIAL

9

valor probatorio, por ser apta para demostrar la relación contractual de arrendamiento que une a las partes contrincantes en el presente juicio.

En ese sentido, se alude que se encuentra acreditada debidamente la legitimación *ad procesum* de las partes contrincantes.

III.- **Preludio.** No existiendo cuestión previa que analizar, se procede al estudio de la acción planteada por la parte actora *****, por conducto de su apoderado legal, contra *****, arrendataria, y *****, fiador, teniendo que en el presente asunto las excepciones y defensas opuestas por la codemandada *****, se estudiarán de manera conjunta con la acción principal, por tener una vinculación intrínseca con el estudio del fondo del presente asunto, siendo que la parte actora reclamó como prestaciones las siguientes:

"... A) La declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento toda vez que la parte demandada ha dado incumplimiento a la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento a los apartados 1 y 2.

B) En consecuencia de lo anterior, la declaración judicial de entrega física y material del bien inmueble, materia del documento base de la acción.

C) El pago de las pensiones rentistas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y la correspondiente de noviembre, todos de 2021, cantidad que asciende a un total de \$125,280.00 (CIENTO VEINTICINCO MIL

DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), con intereses total y cómo se estableció en la cláusula tercera del presente contrato.

D) El pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo a partir de la presentación de esta demanda.

E) El cumplimiento de la cláusula décimo sexta del contrato de arrendamiento en el que menciona la penalidad en la que incurre el arrendatario por desocupar el inmueble, circunstancia que se expone en el capítulo de hechos.

F) El pago de los intereses moratorios que fueron pactados en el contrato de arrendamiento, a razón de un interés mensual del 10% del importe no pagado, lo cual está consignado en la cláusula octava del contrato y modo de cobro de dichos intereses.

G) Pago de los gastos y las costas que el presente juicio origine. ...”.

Asimismo, las partes actora y codemandada, respectivamente, arguyeron como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, y escrito de contestación respectivamente, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expusieron las partes en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de



PODER JUDICIAL

11

la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV.- **Marco teórico jurídico.** Ahora bien, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones jurídicas:

El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...” .

Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: “... las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”.

El artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que: “...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa...”.

El artículo 1876 del mismo ordenamiento legal señala: “...PLAZOS MÁXIMOS EN EL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria...”.

El numeral 1877 establece: “...RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada...”.

El artículo 1878 señala: “...BIENES QUE PUEDEN SER OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales...”.



PODER JUDICIAL

13

El numeral 1881 establece: “...*FORMALIDADES DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador...*”.

El arábigo 1887 señala: “...*OBLIGACIONES DE ARRENDADOR. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y, V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento...*”.

El numeral 1889 señala: “...*TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario....*”.

El artículo 1901 reza: “...*OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A*

responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato...”.

El numeral 1902 dice: “...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...”.

El artículo 1903 indica: “...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...”.

El arábigo 1904 establece: “...OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada...”.

V. **Estudio cuestión planteada.** En ese contexto, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en el sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del demandante *****, por conducto de su apoderado legal, acreditándose los extremos



PODER JUDICIAL

15

requeridos por la ley de la materia, para impetrar la rescisión y como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por una parte por *****, en su carácter de arrendador, y *****, arrendataria, y *****, fiador, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, (*visible a fojas *****del expediente fuente*), respecto del bien inmueble sito en *****, Cuernavaca, Morelos; acreditándose el derecho de reclamar la rescisión del contrato, por la falta de pago de las rentas en la forma pactada, tal y como se desprende de la narrativa de hechos que expuso el accionante, que a la fecha adeudan los demandados, debido a su incumplimiento total a las obligaciones inherentes a dicho acuerdo de voluntades.

Lo anterior se determina así en atención a los siguientes lineamientos lógico-jurídicos:

En primer término, es conveniente destacar que en los juicios donde se demande la rescisión del contrato de arrendamiento de que se trate, es menester acreditar la existencia fáctica jurídica de la relación contractual celebrada por las partes, siendo para ello la prueba idónea para demostrar su comprobación la documental en donde conste el acto volitivo de celebrar contrato de arrendamiento, y en la cual se establezcan las obligaciones de los contratantes como son entre otras, las relativas a transmitir el uso o goce temporal de una cosa y apagar por ese uso o goce un precio cierto,

respectivamente, tal y como lo establece el arábigo 1875⁴ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Teniendo, además, en el caso que nos ocupa, que la parte demandada *****, arrendataria, y *****, fiador, se encuentran constreñidos a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos en el acuerdo de voluntades, esto en términos del artículo 1901⁵ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; lo que significa que la accionante deberá probar que la parte demandada ha incumplido con su obligación de pagar en tiempo y forma la renta pactada.

Es decir, el resultado de la acción de rescisión ejercida, depende jurídicamente de la comprobación de la celebración del contrato de arrendamiento, así como la demostración del incumplimiento de la obligación que tiene el arrendatario de pagar la renta mensual.

Una vez que se ha puntualizado lo anterior, se alude

⁴ ARTICULO 1875.- DEFINICIÓN LEGAL DE ARRENDAMIENTO. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

⁵ ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.



PODER JUDICIAL

17

que en concordancia con el numeral 384⁶ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Ergo, corresponde a la parte actora probar la relación contractual de arrendamiento esto es, con la prueba documental en la cual conste el acuerdo de voluntades de conceder el uso y goce temporal del bien inmueble arrendado, así como la obligación de los demandados de pagar por ese uso o goce en precio cierto.

Lo que en la especie aconteció, dado que la accionante para acreditar sus argumentaciones *de facto*, ofreció como prueba la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por *****, en su carácter de arrendador, y *****, arrendataria, y *****, fiador, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, (*visible a fojas ***** del expediente fuente*), respecto del bien inmueble sito en *****, Cuernavaca, Morelos.

⁶ ARTÍCULO 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano.

Documental privada la de referencia, de la cual se advierte en primer término la relación contractual de arrendamiento, que vincula a las partes actora y demandada en el juicio natural respectivamente, en el cual se pactó en la cláusula tercera que la parte demandada, pagarían al arrendador, por concepto de renta mensual la cantidad de \$20,880.00 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N).

Deduciéndose de igual manera, de la cláusula segunda del contrato bastión de la acción, que el arrendamiento tendría una duración forzosa para ambas partes, de doce meses, contados a partir del tres de marzo de dos mil veintiuno, al dos de marzo de dos mil veintidós; debiendo señalar al respecto, que debido al incumplimiento de la parte demandada de pagar en tiempo y forma la renta pactada en el contrato bastión, la accionante se vio en la imperiosa necesidad de demandar el presente juicio.

En ese sentido, la documental privada que se analiza relativa al contrato de arrendamiento, celebrado por ***** , arrendador, contra ***** , arrendataria, y ***** , fiador, (*visible a fojas ***** del expediente principal*), de data tres de marzo de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble sito en ***** , Cuernavaca, Morelos; se considera verosímil para acreditar la relación contractual de arrendamiento que une a las partes contendientes en el presente juicio; documental a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los numerales



PODER JUDICIAL

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

19

444⁷ y 490⁸ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que la parte demandada, no la objetó en su contenido y sí por el contrario, la codemandada *****, arrendataria, reconoció expresamente por escrito, haber celebrado dicho contrato de arrendamiento con el carácter que se les demandó, esto al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente al hecho marcado con el número uno del escrito de demanda.

Confesional directa de la codemandada *****, que se obtiene de la contestación de demanda que realizó mediante libelo de veinte de enero de dos mil veintidós, (visible a fojas *****del expediente fuente), confesión directa de la codemandada en mención, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; por colegirse de la misma, la fáctica existencia del acto volitivo de arrendamiento que celebraron por una parte por *****, en su carácter de arrendador, y *****, arrendataria, y *****, fiador, de fecha tres de

⁷ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

⁸ ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

marzo de dos mil veintiuno, (*visible a fojas *****del expediente fuente*), respecto del bien inmueble sito en ***** , Cuernavaca, Morelos; desprendiéndose que la duración forzosa del mismo fue de doce meses.

Pruebas consistentes en la documental privada relativa al contrato de arrendamiento de tres de marzo de dos mil veintiuno, y confesión directa de la codemandada ***** , arrendataria, que se consideran verosímiles para acreditar lo que se ha venido sustentado hasta aquí, en el sentido que desde el día tres de marzo de dos mil veintiuno, la parte demandada gozó y disfrutó del uso temporal del bien inmueble de referencia, sin que se advierta que hayan cumplido a cabalidad con las obligaciones pactadas en el contrato base de la acción, como lo es, el pago puntual de la renta que fue pactada; desprendiéndose así el hecho notorio de que la arrendataria no satisfizo la renta en la forma y tiempo convenidos incumpliendo con sus obligaciones que establece el artículo 1901 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Ahora bien, debe apuntarse que no pasa inadvertido para la resolutora, las manifestaciones de defensa en el sentido de que la codemandada ***** , arrendataria, pagó al actor, las rentas respectivas a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil veintiuno; exhibiendo para demostrar sus argumentaciones de facto, las documentales privadas relativas a un estado de cuenta del cual se colige el depósito que la



PODER JUDICIAL

21

codemandada en cita, realizó al actor, por la cantidad de \$20,880.00 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), respecto del mes de abril de dos mil veintiuno; así como cinco comprobantes electrónicos de pago, en relación a las rentas de los meses de mayo, junio, julio, agosto y octubre de dos mil veintiuno, por la cantidad de \$20,880.00 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), por cada mes, con excepción del mes de agosto que fue por la cantidad de \$10,440.00 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N), y omitiendo presentar el comprobante del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

Por lo tanto, de las documentales privadas ofertadas por la codemandada ***** , arrendataria, se desprende que ésta pagó los meses de abril, mayo, junio, julio, y octubre de dos mil veintiuno, por la cantidad de \$20,880.00 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), así como el mes de agosto de dos mil veintiuno, por la cantidad de \$10,440.00 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N), situación que aceptó el accionante al contestar la vista ordenada por esta autoridad judicial.

Lo anterior se concatena con la confesional del actor, quien, al no comparecer sin causa justa, a la audiencia de trece de julio de dos mil veintidós, se le hizo efectivo el apercibimiento de siete de junio de dos mil veintidós, declarándolo confeso de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, (visible a fojas

87-88 del expediente fuente). Prueba que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente para evitar dobles transcripciones, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se desprende que el actor, aceptó fictamente que recibió mediante transferencia bancaria, el pago de las rentas de los meses de abril, mayo, junio, julio, y octubre; situación que se corrobora con las documentales privadas valoradas en líneas que preceden.

Debiendo precisar, que, si bien el absolvente aceptó fictamente que recibió también, el pago de las rentas de los meses de agosto y septiembre de dos mil veintiuno, lo cierto es, que dicha aceptación ficta, por si sola, no hace valor pleno, puesto que no se corroboró dicha aceptación ficta, con otros medios de prueba para tenerlo por cierto; teniendo que respecto del mes de agosto de dos mil veintiuno, se probó que la codemandada de referencia, solo pago el cincuenta por ciento de la renta del mes de agosto de dos mil veintiuno; sin que se probara con la documental privada respectiva, el pago de la renta del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

Es por ello que, se le otorga valor probatorio a la confesional ficta del actor, en términos de los numerales 426 fracción I, y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en el sentido de que la parte demandada pagó parcialmente las rentas a que estaba compelida con la celebración del contrato de arrendamiento de tres de marzo de dos mil veintiuno;



PODER JUDICIAL

23

obteniéndose así, que la parte demandada acreditó parcialmente la excepción de pago que hizo valer al contestar la demanda entablada en su contra.

Así es patente razonar silogísticamente, que las anteriores probanzas adminiculadas y corroboradas entre sí, valoradas de acuerdo a los principios de la lógica y las máximas de experiencia, haciendo un enlace armónico, lógico, natural y legal que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando de manera individual y en su conjunto los elementos probatorios que aparecen en el proceso, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 444, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, permiten concluir que las mismas son aptas para acreditar que la parte demandada omitió cumplir a cabalidad con el contenido de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento celebrado el tres de marzo de dos mil veintiuno; acreditando únicamente la demandada, de manera parcial la excepción de pago.

Empero, quedó palpable que no cubrió la renta completa del mes de agosto de dos mil veintiuno, como tampoco pagó las rentas de los meses de septiembre, noviembre, y diciembre de dos mil veintiuno, y enero de dos mil veintidós. Por consiguiente, se alude que los demandados no cubrieron oportunamente las rentas mensuales pactadas, a las cuales se encontraban constreñidos a pagar al accionante, en razón del uso y disfrute temporal del bien otorgado en arrendamiento.

En ese sentido, teniendo que la parte demandada ***** , arrendataria, y ***** , fiador, tenían la obligación derivada de la firma del contrato de arrendamiento de pagar la cantidad estipulada, tal y como lo exige el artículo 1901 fracción I y II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; advirtiéndose del sumario que los demandados incumplieron a cabalidad, con lo convenido en el acto volitivo pactado; es dable, determinar que la parte actora ***** , por conducto de su apoderado legal, demostró el incumplimiento de los demandados de pagar las rentas respectivas, tal y como lo establece el artículo 1901 fracciones I y II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En tales consideraciones, la Juez que resuelve determina decretar la procedencia de la prestación marcada con el inciso a), del escrito inicial de demanda, relativa a la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por una parte por ***** , en su carácter de arrendador, y ***** , arrendataria, y ***** , fiador, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble sito en ***** , Cuernavaca, Morelos.

Ello atendiendo a que cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la



PODER JUDICIAL

25

relación contractual con la parte demandada y aseverar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones contraídas en el contrato fuente, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, 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, por lo tanto, y al no haber cubierto la parte demandada las pensiones rentísticas de manera puntual y completa, dicho acto, constituye una causa de terminación del contrato de arrendamiento, tal y como lo establecen los preceptos legales siguientes:

ARTICULO 1948 “El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Asimismo, el artículo 1955 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos señala que: “... El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código...”.

Decisión. De esa guisa, se declara procedente la acción de rescisión y como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado por una parte por *****, en su carácter de arrendador, y *****, arrendataria, y *****, fiador, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble sito en *****, Cuernavaca, Morelos. Acreditando la codemandada en cita, únicamente la excepción de pago de manera parcial.

Ahora bien, en relación a la prestación marcada con el inciso b), del escrito génesis de demanda, relativa a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del arrendamiento, debe decirse, que ésta es **improcedente**, en tanto que a la fecha la parte actora se encuentra en posesión real y material del bien inmueble objeto del arrendamiento; dado que de autos se desprende que en el mes de febrero de dos mil veintidós, el bien inmueble estaba desocupado, y por ende, el veintiocho de marzo del actual, se hizo, entrega del bien raíz a la parte actora, poniéndolo en posesión del mismo, en ese sentido, resulta inicuo realizar pronunciamiento al respecto.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Tesis Jurisprudencial Número 90 páginas 267 y 268 del apéndice del Semanario Judicial de la Federación, IV Parte, Tercera Sala, 1917-1975: ARRENDAMIENTO. PRUEBA DE PAGO DE LAS



PODER JUDICIAL

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

RENTAS "El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; de éste en si mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato, y afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas desde la fecha del contrato, y al inquilino corresponde demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

V.- **Condena pago de rentas.** Asimismo, toda vez que, en *supra líneas*, se estimó que los demandados ***** , arrendataria, y ***** , fiador, no cubrieron el pago total de las rentas pactadas; se les condena al pago de las rentas adeudadas, no así las reclamadas por el actor, al haberse probado de manera parcial el pago de las rentas; ergo se condena a la parte demandada ***** , arrendataria, y ***** , fiador, al pago de las rentas vencidas respectivas de los meses de agosto (50% de la renta mensual), septiembre, noviembre, diciembre de dos mil veintiuno, y enero de dos mil veintidós, (mes en el que se desocupó el bien inmueble), tal y como lo dispone el numeral 1904 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, a razón de la cantidad de \$20,880.00 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), mensuales, tal y como se pactó en la cláusula

tercera del contrato materia de la controversia, previa liquidación que en ejecución forzosa se formule, de conformidad con el artículo 1904 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI.- **Condena intereses moratorios.** En relación a la prestación marcada con el inciso F), del opúsculo de demanda inicial, relativa al pago del interés mensual a razón del 10%, diez por ciento, del importe no pagado por concepto de rentas, se alude que la misma es PROCEDENTE, puesto que la parte demandada *****, arrendataria, y *****, fiador, se constriñeron a dicho pago, tal y como se desprende de la cláusula octava del contrato de arrendamiento que fue exhibido como documento basal de la acción, amén de que en *supra líneas* se acreditó fehacientemente el incumplimiento generado respecto del contrato de arrendamiento que fue exhibido como documento basal de la acción.

En consecuencia, se condena a *****, arrendataria, y *****, fiador, al pago de los intereses moratorios a razón 10%, diez por ciento, del importe no pagado por concepto de rentas; monto que se cuantificará en la etapa de ejecución forzosa, previa liquidación de sentencia que se formule.

Sirve como sustento a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que reza:



PODER JUDICIAL

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

ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL. Atento a la naturaleza de los juicios de arrendamiento, cuando los intereses moratorios no rebasan la suerte principal no puede considerarse que exista usura, al ser una pena sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento. En otro aspecto, el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados. El objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurero. Es verdad que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos. Sin embargo, no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la

pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias al deudor, siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo. Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que privilegia las condiciones indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omite hacer el pago a que estaba obligado, teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector. Consecuentemente, los intereses moratorios



PODER JUDICIAL

generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.⁹

VII. **Condena de gastos y costas.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, por ser adversa la presente resolución a la parte demandada ***** , arrendataria, y ***** , fiador, se le condena al pago de gastos y costas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es y se;

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente juicio.

SEGUNDO: Ha sido procedente la acción que hizo valer la parte actora ***** , por conducto de su apoderado legal, contra ***** , arrendataria, y ***** , fiador, quien no compareció a juicio; teniendo

⁹ Registro digital: 2008822; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Constitucional, Civil; Tesis: I.3o.C.170 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, página 1666; Tipo: Aislada.

que solo se acreditó de manera parcial la excepción de pago interpuesta por la codemandada.

TERCERO: Se declara procedente la acción de rescisión y como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado por una parte por *****, en su carácter de arrendador, y *****, arrendataria, y *****, fiador, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble sito en *****, Cuernavaca, Morelos.

CUARTO: Se condena a la parte demandada *****, arrendataria, y *****, fiador, al pago de las rentas vencidas respectivas de los meses de agosto (50% de la renta mensual), septiembre, noviembre, diciembre de dos mil veintiuno, y enero de dos mil veintidós, (mes en el que se desocupó el bien inmueble), a razón de la cantidad de \$20,880.00 (VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N), mensuales, tal y como se pactó en la cláusula tercera del contrato materia de la controversia, previa liquidación que en ejecución forzosa se formule.

QUINTO: Se condena a *****, arrendataria, y *****, fiador, al pago de los intereses moratorios a razón 10%, diez por ciento, del importe no pagado por concepto de rentas; monto que se cuantificará en la etapa de ejecución forzosa, previa liquidación de sentencia que se formule.



PODER JUDICIAL

SEXO: Se absuelve a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso B), del libelo génesis de demanda, en atención al razonamiento lógico jurídico expuesto en la presente resolución.

SÉPTIMO: Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por resultarle adversa la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:

Así, lo resolvió y firma la Maestra **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.

MTGD