



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a diecisiete de enero del dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **476/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

### RESULTANDO

1.- Mediante oficio 1079 remitido por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial, suscrito por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos; el escrito de demanda con número de folio 207, promovida por \*\*\*\*\* demandando en la vía especial de arrendamiento a \*\*\*\*\*; declinando competencia a este Juzgado Menor.

2.- Por auto de **cinco de julio de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado el oficio de cuenta antes señalado, declarándose la incompetencia de este juzgado; por lo que al haber conflicto de competencia, se ordenó remitir los autos a la Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de justicia en el Estado, a efecto de que determinara el conflicto competencial plateados por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia de este Sexto Distrito

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

Judicial y este Juzgado; el cual fue resuelto **veintitrés de agosto del dos mil veintiuno mediante el toca civil 49/2021**, y en sus resolutivos declaro competente a este juzgado para conocer del presente asunto hasta su total terminación.

**3.-** En estricto acatamiento a lo ordenado, mediante auto de **ocho de septiembre del dos mil veintiuno**, se recibió a trámite la demanda planteada por **\*\*\*\*\* en su carácter de arrendador en contra de \*\*\*\*\***, promoviendo en la vía especial de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, las siguientes pretensiones:

- A) La terminación por rescisión del Contrato de arrendamiento que tenemos celebrado, de fecha 01 uno de junio del año 2019, por falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de octubre noviembre y diciembre del año 2019, así como las de enero a diciembre del año 2020 y enero a junio del 2021.*
- B) La desocupación del inmueble motivo del presente juicio.*
- C) El pago de la cantidad de **\$126,000.00 pesos** por concepto de rentas vencidas he impagadas correspondiente a los meses de octubre a diciembre del año 2019, así como las de enero a diciembre del año 2020 y Enero a Junio del 2021, a razón de \$6,000.00 mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total solución del presente asunto.*
- D) El pago de la cantidad del 10% sobre el monto de la renta por concepto de mora en el pago de todas y cada una de las mensualidades y por cada mes el 10% mismas que suman las cantidades de **\$138,600.00** por concepto de mora, hasta la fecha en términos del presente cuadro.*
- E) El pago de gastos y costas que se generen por motivo del presente juicio los cuales no deberán ser menor del 25% del monto del negocio, en términos de lo dispuesto por los artículos 158, 159, 165 y 166 del código Adjetivo en la materia.*

Manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, anexando un contrato de arrendamiento celebrado el **uno de junio del dos mil diecinueve** por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en el número \*\*\*\*\*.

4.- En el mismo auto admisorio de **ocho de septiembre del dos mil veintiuno**, se ordenó emplazar a la demandada \*\*\*\*\* para efecto de que en el plazo de cinco días produjera contestación a la demanda planteada en su contra, haciendo valer las excepciones y defensas que tuviera para ello, enuncie sus pruebas y designe domicilio, realizando los apercibimientos en caso de no hacerlo, se le tendrán por presumiblemente confesados los hechos y se seguiría el juicio en su rebeldía; y las notificaciones surtirían efecto por Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

5.- Mediante citatorio previo a la demandada la actuaria adscrita, asociada de la parte actora, el **once de octubre del dos mil veintiuno**, se constituyó en el domicilio señalado en autos y entendió directamente la diligencia de emplazamiento y requerimiento ordenado con quien dijo ser la buscada \*\*\*\*\* , quien reconoció el deudo reclamado, pero que en momento no tenía para pagar, que puede conseguir el dinero en 48 horas; y con el juego de copias simples debidamente selladas y cotejadas se le corrió traslado, quedando debidamente emplazada a juicio.

**6.- El veintiuno de octubre dos mil veintiuno**, previa solicitud de la parte actora, en razón de no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra se tuvo por precluido el derecho de \*\*\*\*\* para dar contestación, ordenándose que las notificaciones aun las de carácter personal se le hagan por boletín judicial, concediéndose a las partes el plazo de **CINCO DIAS** para ofrecer pruebas que no hubieran exhibido, y las que hubieron enunciado en términos del artículo 637 del Código Procesal Civil en vigor.

**7.-** Por acuerdo de veintiséis de octubre del dos mil veintiuno y diez de noviembre del dos mil veintiuno, se tuvo por presente al abogado patrono de la parte actora ofreciendo y ratificando las pruebas que a su parte corresponden. Admitiéndose para la parte actora:

\*La documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de uno de julio del dos mil diecinueve.

\*La documental privada consistente en los recibos de pago respecto de las rentas vencidas correspondiente a los meses de octubre a diciembre del año dos mil diecinueve, de enero a diciembre del dos mil veinte, de los que ya se le dio vista a la contraparte.

\*Así mismo se admitió la presuncional en su doble aspecto, legal y humana y la instrumental de actuaciones que por su propia y especial naturaleza se desahogan, y toda vez que la demandada no ofreció medio de prueba alguno, se señalaron las ocho horas con treinta minutos del día dieciséis de diciembre del dos mil veintiuno para que tenga verificativo la formulación de alegatos que corresponde.

**8.-** Mediante audiencia de ley de fecha **dieciséis de diciembre del dos mil veintiuno** se ordenó la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

etapa de alegatos, a la que no comparecieron las partes declarándose precluido su derecho para formularlos y por así permitirlo el estado procesal del juicio se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva que es la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes

### **CONSIDERANDO**

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra bajo la jurisdicción de este Juzgado y la cuantía de las prestaciones reclamadas que por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado; y en estricto acatamiento a lo ordenado por la Sala del Tercer Circuito en resolución de data veintitrés de agosto del dos mil veintiuno, por lo tanto, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636 de la Ley adjetiva civil antes invocada.

*“...ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le*

*corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*

**“...ARTICULO 30.- Competencia por cuantía.** Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

**“...ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía.** Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.

**“...ARTICULO 1034.- Competencia por razón de territorio, cuantía y materia.** Para determinar la competencia de los juzgados menores del Estado de Morelos se atenderá a estas normas:

**I.-** La competencia por territorio y por cuantía se determinará por lo que dispongan la Ley Orgánica del Poder Judicial y este Ordenamiento;

**II.-** Respecto a la competencia por razón de la materia se aplicarán las disposiciones de este Código;

**III.-** Para estimar la cuantía del negocio, se aplicará lo dispuesto por los artículos 31 a 33 de este Código;

**IV.-** Cuando el Juez, en cualquier estado del negocio, encuentre que éste no es de la competencia del juzgado por exceder los límites de cuantía, que fija la Ley, suspenderá de plano el procedimiento y remitirá lo actuado al órgano competente. Igual regla se seguirá cuando se declare procedente la defensa de declinatoria; y,

**V.-** Los conflictos de competencia por inhibitoria se tramitarán de acuerdo con las reglas generales respectivas.

De la exégesis de los artículos anteriores se desprende que este tribunal es competente para conocer del presente asunto, toda vez que se actualiza la competencia por cuantía y territorio, conforme a lo dispuesto



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

por el artículo 23 de la ley adjetiva Civil vigente.

## II.- LEGITIMACIÓN.

Por sistemática jurídica, al ser un requisito *sine qua non* previo, procede estudiar la legitimación de las partes en términos de lo dispuesto por los artículos 179, 180 fracción y 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, los que literalmente dicen:

*“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.*

*“Tienen capacidad para comparecer en juicio; I. Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatario con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...”.*

*“Para interponer una demanda o para contradictoria es necesario tener interés jurídico. Como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estado legal de esta institución y de este Código”; y “El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio: IV. Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva de la demandada...”.*

Es aplicable al efecto la jurisprudencia VI.2º.C. J/206, pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, julio de 2001, página 1000, que textualmente estatuye:

**“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.”

Por su parte el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor establece:

*“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”.*

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

Respecto de la legitimación procesal **activa como pasiva**, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento de **primero de junio de dos mil diecinueve**, del que se desprende que \*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora celebró contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria; documento que



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

reúne los requisitos previstos en el los artículos 442 y 444 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, que justipreciados conforme a la sana crítica la lógica y las máximas de la experiencia, resulta eficaz para acreditar la legitimación ad procesum de las partes intervinientes.

Robustece lo anterior la tesis Jurisprudencial emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Tesis: VI.2o. J/72, en Materia(s): Civil, con número de registro 239523, consultable en el semanario judicial de la federación, que literalmente establece:

**“ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.**

*La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.”.*

**III. Marco jurídico.**

En este orden de ideas, la parte actora funda su acción en los ordinales 1901 fracción I, 1902,1904, 1918, 1948 fracción IV, y 1955 fracción I, del Código Civil vigente en el Estado, literalmente establecen:

**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.

**ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. EI**

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.

**ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.** La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

**ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.** El arrendamiento puede terminar:

**IV.- Por rescisión:**

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

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

**IV.-** Ahora bien, en lo particular no existe cuestión de previo y especial pronunciamiento, dado que la demandada no interpuso excepciones ni defensas que analizar, se procede por cuestión de metodología jurídica, el estudio de la acción:

Al respecto cabe señalar que artículo **1875** del Código Civil del Estado de Morelos, dispone:

*"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 o inmediato sobre la cosa"*

Del precepto legal antes invocado se desprende que se actualiza la relación contractual de arrendamiento,



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto, en la inteligencia de que, el arrendatario incurre en alguna causa de terminación del arrendamiento cuando omite cumplir con sus obligaciones la cuales han sido ya citadas en el tiempo y forma convenido en el contrato celebrado.

De lo que se sigue que, el artículo 1948 del mismo ordenamiento legal dispone:

“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”.

Ahora bien, conforme a lo establecido por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor ***Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.-***

En el caso a estudio la parte actora en su carácter de arrendataria **ERÉNDIRA SÁNCHEZ COLORADO** demanda la rescisión del contrato de arrendamiento invocando para ello la falta de pago de las rentas pactadas en la forma y

términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal; en tanto que, para que prospere su acción solo debe acreditar la relación contractual con la demandada y afirmar que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de pago; ahora bien, la relación contractual se encuentra acreditada con la documental privada consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha **uno de junio del dos mil diecinueve**, celebrado entre **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria, contrato que contiene la voluntad de la parte actora en su carácter de arrendador y de la demandada como arrendataria de celebrar contrato de arrendamiento respecto del inmueble casa habitación ubicada en calle **\*\*\*\*\***; documento en el cual se establece la voluntad de ambas partes, una para arrendar y la otra para tomar en arrendamiento, así como señala el objeto del arrendamiento, el inmueble destinado para casa habitación, el plazo que sería de un año a partir del día uno de junio del dos mil diecinueve y culmina en fecha 31 treinta y uno de mayo del dos mil veinte; e inclusive del mismo se desprende que se otorgó por la demandada el depósito convenido por la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N)** los cuales se establecieron para garantizar el cumplimiento del contrato.

Documental a la que se le concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitidas y surten sus



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

efectos como si hubiere sido reconocido expresamente.

Relación contractual que se corrobora con la confesión judicial que realiza la demandada \*\*\*\*\* ante la fedataria publica adscrita a este juzgado, tal y como se advierte de la diligencia de requerimiento de pago de **once de octubre del dos mil veintiuno**, puesto al solicitarle exhibiera los recibos de pago o consignación respecto a las pensiones rentísticas de los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, así como de enero a diciembre del año dos mil veinte 2020, y enero a junio del dos mil veintiuno 2021, respecto al inmueble arrendado (fojas 45 a 47), la demandada \*\*\*\*\* manifiesto: “...**que si tiene ese adeudo pero que en este momento no tiene para pagar, que puede conseguir el dinero en 48 horas...**” por lo que a dicha manifestaciones adquiere el rango de confesión, con **valor probatorio pleno** en términos de los artículos 359, 490 y 499 del Código Procesal Civil en vigor, en razón de que dicha manifestación fue realizada en forma libre espontanea, y ante autoridad judicial, que en ejercicio de su funciones, requirió la exhibición de los recibos de pago de rentas a que se obligó la demandada, y de lo que se advierte que la aquí demandada admite expresamente el adeudo por concepto de rentas, es decir no realizó el pago como estaba obligada según el contrato de arrendamiento base de la acción, que adjuntó al efecto la parte actora, y del cual se le corrió traslado a la demandada, para estar en posibilidades de fincar su defensa; actualizándose la tácita reconducción del mismo, al no haberse firmado otro contrato de arrendamiento; lo cierto es que la demandada arrendataria

**aceptó expresamente tener esa deuda de pensiones y no contar con dinero para hacer el pago**, amén de que se corrobora con su omisión de contestar la demanda que \*\*\*\*\* no realizó el pago de las pensiones como se obligó voluntariamente en el contrato de arrendamiento, y sin aportar ninguna prueba para desvirtuar el señalamiento que realiza la parte actora en su escrito inicial de demanda; por lo que a dichas manifestaciones son de concederle valor probatorio pleno, como ya se apuntó.

Conforme a lo señalado en los hechos de la actora y del contrato basal, es eficaz su manifestación para corroborar los hechos que señala la parte actora en los que aduce que la demandada no dio cumplimiento en la forma y términos convenidos en el contrato de arrendamiento; por lo que ante su omisión de producir la contestación respectiva, se actualiza la acción aducida por el actor, sirviendo al presente juicio de valor la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

Época: Novena Época, Registro: 1013693, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo, Materia(s): Común, Tesis: 1095, Página: 1220.

**EXCEPCIONES. INEXISTENCIA DE LAS. NO CORRESPONDE AL ACTOR PROBARLA.**- Es un principio general que a cada parte en el proceso le corresponde la carga de justificar los hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella. Así, cuando el actor alega la existencia de un derecho y pretende deducir de él consecuencias en su beneficio, tiene la carga de justificar su nacimiento; mas desde luego no le incumbe acreditar, y ni siquiera afirmar la ausencia de hechos que puedan extinguir, impedir o modificar el derecho que invoque a su favor, toda vez que tales hechos no son el fundamento de su pretensión, sino que podrían serlo de la que haga valer la parte reo, a quien, por ende, le toca aducirlos y demostrarlos. De otro modo, resultaría que el actor en juicio no sólo debe invocar y probar los hechos fundatorios de la acción, sino también la inexistencia de los hechos constitutivos de toda posible excepción, lo cual es jurídicamente inaceptable.- Segundo Tribunal Colegiado Del Décimo Segundo Circuito.- Amparo directo 250/94.—  
Apéndice 1917-2000, Tomo VI, Materia Común, Jurisprudencia, Tribunales Colegiados de Circuito, página 445, tesis 508.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

Concomitante con lo anterior, la parte actora ofreció como medio probatorio los recibos de pago de renta del mes de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil diecinueve, así como los de enero, febrero marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre todos del año dos mil veinte y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio todos del dos mil veintiuno; que señalan la cantidad que se pactó por la renta del inmueble arrendado, siendo la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N)**, los cuales se encuentran requisitados a nombre de la demandada \*\*\*\*\* y que lógicamente debían ser entregados a la demandada una vez finiquitado el mes respectivo de arrendamiento, tal y como lo pactaron en el referido contrato de arrendamiento en su cláusula segunda (foja 18), por lo que al referir en diligencia de emplazamiento previo citatorio que al efecto se dejó, y efectuada por la fedataria adscrita, la demandada manifestó de viva voz y en diligencia formal, que si tenía el adeudo, es decir que **no estuvo en posibilidad de acreditar el pago de las rentas porque no habían sido liquidadas, como muestra de ello, no tenía en su poder dichos recibos de pago o inclusive de consignación que pudo haber realizado, para evitar** en su perjuicio la actualización de la causal de rescisión del contrato y omitir consecuentemente hacer el pago de las pensiones a que se comprometió en el contrato basal.

Documentales privadas a las que se les concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 442,

444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitidas y surten sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, tal y como lo previene el último párrafo del artículo 449<sup>1</sup> del Ordenamiento Legal antes invocado, documental de la que se aprecia que la arrendataria no realizó el pago lo debido y convenido al no justificar con los recibos de pago o de consignación estar al corriente de las rentas a que se obligó en el contrato por las partes en el presente juicio, sustentando lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** *Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su*

<sup>1</sup> **ARTICULO 449.-** Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción.

Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

*no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.<sup>2</sup>*

Por lo que las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la parte actora, en virtud de que de las mismas se desprende que la arrendataria no cumplió con el pago de la renta que se estipuló en la cláusula segunda del basal de la acción; contraviniendo lo preceptuado por la legislación sustantiva civil que establece que **“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente;** incumpliendo así a su obligación en la forma y en términos que prevén los artículos 1478, 1487, 1901 fracción I, y 1918 del Código Civil en vigor; por lo tanto es de concluir, que la demandada no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones como arrendataria, previstas en el Código Civil en el artículo 1901 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que es, **“el satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”;** contraviniendo también lo previsto en el artículo 1918 de dicha Ley, que refiere sobre el arrendamiento de fincas urbanas: **“La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”;** en correlación con el segundo párrafo del artículo 1478: *el cual refiere que “El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.”* Por su parte el Artículo 1487: establece: **“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse**

<sup>2</sup> Novena Época. Registro: 188411. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Noviembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 86/2001. Página: 11.

***parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley.” y por último establece la multicitada ley en su Artículo 1488: que “El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.”.***

Lo que es dable concluir, atendiendo a que se estableció en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, que la renta se pagaría en la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N)** más el impuesto al valor agregado pagadero por meses adelantados los días primeros de cada mes en el domicilio del arrendador, quedando acreditado dentro de la secuela procesal que la arrendataria no dio cumplimiento a dicha obligación; por lo que el arrendador, se encuentra en la posibilidad de ejercitar la acción prevista por el artículo 1948 fracción IV de la legislación citada, que determina: el arrendamiento puede terminar por rescisión y el numeral 1955 fracción I ***“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921...”***,

Sirve al argumento anterior el criterio sostenido en la siguiente tesis sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis: Novena Época, Instancia: Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XVI, Octubre de 2002, Tesis: I.11o.C.48 C, Página: 1334, la cual reza:



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

**ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 91, tesis 114, de rubro: "ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS."

Como resultado de lo anterior, resulta inconcuso que la ahora demandada \*\*\*\*\* adeuda las rentas de los meses de octubre, noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, así como de enero a diciembre del dos mil veinte y de enero a junio del dos mil veintiuno, actualizándose a favor de la parte actora **la rescisión del contrato de arrendamiento** y en consecuencia **la desocupación del bien inmueble materia de la litis**, como lo solicita en sus pretensiones, el pago de la cantidad de \$126,000.00 por concepto de rentas vencidas e impagadas a razón de \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N) mensuales más las que se sigan venciendo, por lo que, resulta procedente **condenar** a la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria; al **pago de las pensiones rentísticas** correspondientes a los meses citados, a razón de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.)**, por lo que **respecta a los meses de octubre noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, así como a los meses de enero a diciembre del dos mil veinte y enero a junio del año dos mil veintiuno** que hacen un total de veintiún mensualidades

vencidas y no pagadas que ascienden a un total de **\$126,000.00 (ciento veintiséis mil pesos 00/100 M.N.)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule. Se apercibe a la demandada que en caso de no hacer pago a lo que se le condena, en la vía de ejecución forzosa se hará trance y remate de lo embargado en diligencia de requerimiento, y con su producto se hará pago a la parte actora.

V. En relación a las prestaciones marcadas con los incisos **D** de su escrito inicial de demanda, consistente primeramente, en el pago del 10% (diez por ciento) sobre el monto de la renta por concepto de mora sobre la renta pactada, es procedente la prestación reclamada por la parte actora, en términos del acuerdo celebrado entre las partes, en fecha uno de junio del dos mil diecinueve, y por así solicitarlo en sus pretensiones a parte actora, y encontrarse contenido en la cláusula segunda: ***“...para el caso en que el arrendatario no cubra su renta dentro de los cinco días siguientes al de la fecha señalada para su pago, cubrirá entonces un diez por ciento adicional, al importe de la renta convenida por cada mes de renta impagada, por la mora en el pago de dicha renta...”***; en consecuencia **se condena** a la demandada **\*\*\*\*\*** al pago del 10% (diez por ciento) mensual retroactivo al MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA EL MES DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, sobre las pensiones rentísticas reclamadas y no pagadas que hacen



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

un total de veintiún meses de rentas, los cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

Lo anterior, atendiendo el siguiente criterio jurisprudencial: Época: Novena Época, Registro: 1012811, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Civil, Tesis: 212 , Página: 215

**ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Sin ser el caso condenar a la demandada de la prestación que solicita también en el mismo inciso relativo al 10% por cada mes el 10% mismas que suman las cantidades de \$138,000.00 (ciento treinta y ocho mil pesos 007100 m.n); esto en razón de que no se pactó en el contrato base de la acción diversa pena convencional,

distinta de la ya señalada en la cláusula segunda es decir, la misma deviene improcedente por no haber sido pactado por las partes en el contrato de arrendamiento, a excepción de la cláusula decima primera que señala como pena convencional el importe de una mensualidad de la renta convenida a título de pena convencional-, no obstante dicha prestación no la solicita ni la hace valer en su escrito inicial, por lo tanto, este juzgador se encuentra impedido para condenar a su cumplimiento.

**VI.** Por cuanto al pago de **gastos y costas** reclamadas marcadas con el **inciso “e”**, de su escrito de demanda, se absuelve a la demandada **\*\*\*\*\***, esto es así dado que en los Juzgados Menores no se causan costas, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 168 de la Ley Adjetiva Civil, mismo que establece:

168.- **No se causan costas en juzgados menores.** En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 1 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 96 fracción IV, 101, 105, 106, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y, se

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.-

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria **acreditó su acción**, en contra de \*\*\*\*\* , quien no compareció a juicio declarándose su rebeldía en consecuencia, no interpuso defensas y excepciones.

**TERCERO.-** Se declara procedente la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el uno de junio de dos mil diecinueve, entre \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendataria, en razón del incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas del inmueble casa habitación materia de la Litis, por lo que se **condena** a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega del INMUEBLE \*\*\*\*\* MORELOS**, a favor de la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

**CUARTO.-** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\* , a pagar a la actora o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **octubre a diciembre del dos mil diecinueve**, de **enero a diciembre del dos mil veinte** y de **enero a junio del dos mil veintiuno**, a razón de **\$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 m.n.)** que hacen un total de **\$126,000.00 (ciento veintiséis mil pesos 00/100 M.N.)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

**QUINTO.** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad del 10% (diez por ciento) mensual adicional al importe de la renta convenida, por concepto de mora en el pago de las rentas como se especificó en la cláusula segunda del contrato basal y que hace valer la actora, retroactivo al MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE AL MES DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, sobre las pensiones rentísticas reclamadas, los cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

**SEXTO.** Se **absuelve** a la demandada \*\*\*\*\* al pago del diverso 10%, por cada mes, por no haber sido pactado en el contrato basal, en términos del considerando V y VI de la presente resolución.

**SEPTIMO.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; se **absuelve** a \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMINGUEZ RANGEL** Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **GEORGINA RENDÓN XIXITLA**, con quien legalmente actúa y da fe.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 476/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número \_\_\_\_\_ correspondiente al día **dieciocho** de **enero** de **2022**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En **diecinueve** de **enero** de **2022**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**

En el BOLETIN JUDICIAL número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ se hizo la publicación de la resolución que antecede.- C O N S T E.-

El día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.-

C O N S T E.-