



PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos; a veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente **13/2021** relativo al **juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles** promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendadora, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, radicado en la Primera Secretaría; y,

**R E S U L T A N D O:**

1.- Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, el **dieciséis de febrero de dos mil veintiuno**, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demandando de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario las siguientes pretensiones:

**A).**- *La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha siete de junio del año 2019 y su convenio modificatorio (adendum) de fecha veinte de junio del año 2020, celebrado entre la suscrita y el ahora demandado respecto inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], EN EL MUNICIPIO DE TEPOZTLAN, ESTADO DE MORELOS, CODIGO POSTAL 62520. Lo anterior se solicita en términos del incumplimiento al contenido de la cláusula 11.0 inciso 11.1 letra "c" del documento base de la acción como consecuencia de la falta de cumplimiento de la parte arrendataria a lo establecido en declaraciones 1.1.3; 1.1.6, mismas que se refiere a los artículos 1901 y 1904 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y que se pactaron en el documento base de la presente acción y ratificadas en convenio modificatorio correspondiente de fecha veinte de junio del año 2020, derivado del incumplimiento de pago de pensión rentística; lo cual en el curso de esta demanda se relacionara y precisará*

**B).**- *El pago de las rentas no pagadas a razón de \$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pensiones rentísticas restantes no cubiertas a partir del mes de enero del año 2021 hasta la culminación del presente juicio, de conformidad a lo pactado en términos del contenido de la cláusulas 11.0 inciso 11.1 letra "c" del documento base de la acción como consecuencia del incumplimiento de la parte arrendataria a lo establecido en los artículos 1901 y 1904 del Código Civil para el Estado libre y Soberano de Morelos; y que se pactaron en el documento base de la presente acción y ratificadas en convenio modificatorio correspondiente de fecha veinte de junio del año 2020, derivado del incumplimiento de pago de la pensión rentística y en específico a lo pactado en la cláusulas Tercera*

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

*de dicho convenio, derivado de la falta de cumplimiento a acordado por las partes, como más adelante se precisara.*

*C).- El pago de los daños materiales que se le hayan causado al bien mueble, así como los que se sigan causando hasta la entrega del mismo.*

*D).- El pago de la indemnización compensatoria que la suscrita tengo derecho por el cumplimiento de las obligaciones de pago y que no se han devengado, la cual comprenderá el valor de la suerte principal, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1512, 1513 y 1515 del Código Civil vigente en el Estado.*

*E).- El pago de los daños y perjuicios que se me causen con motivo del incumplimiento al multicitado contrato de arrendamiento y de la mora en el pago de la pensiones rentísticas cubiertas por adelantado, así como los que se ocasionen y se generen durante la tramitación de la presente acción judicial hasta su total culminación.*

*F).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”*

Expuso como hechos, los que vertió en su escrito inicial de demanda, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, acompañó a su escrito de demanda los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes común folio **64** y citó las disposiciones legales que consideró aplicables al presente juicio.

**2.-** Por auto de **dieciocho de febrero de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, con su escrito inicial de demanda con **folio sesenta y cuatro**, registrada en este Juzgado bajo el número **veintisiete** por lo cual se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado, para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, apercibiéndole que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal. En **tres de marzo de dos mil veintiuno** previo citatorio se emplazó y requirió de pago a la parte demandada por conducto de quien dijo llamarse 



PODER JUDICIAL

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

██████████ ██████████, y ser trabajadora del demandado.

3.- Por auto de **once de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado al demandado ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, arrendatario, dando contestación a la demanda, por lo que previa certificación secretarial conducente, se tuvo en tiempo y forma a la parte demandada dando debida contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones así como por opuestas sus defensas y excepciones, ordenándose dar vista a la contraria.

4.- El **doce de abril de dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, desahogando la vista ordenada en **once de marzo de dos mil veintiuno**, por lo que una vez fijada la Litis, en auto de **treinta de abril de dos mil veintiuno**, se apertura el juicio a prueba por un plazo de **cinco días**, para que las partes contendientes ofrezcan las pruebas que no hubieran exhibido desde la demanda y contestación.

5.- En auto de **catorce de mayo de dos mil veintiuno** se admitieron las pruebas a la parte actora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, señalándose día y hora para el desahogo de la de la **audiencia de ley**, admitiéndose la **confesional** y **declaración de parte** a cargo del demandado ██████████ ██████████ ██████████ ██████████; **documentales privadas**, contenidas bajo los numerales **III, IV y V**; **testimonial** a cargo de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████; **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental pública de actuaciones**; admitiéndosele en la misma fecha al demandado ██████████ ██████████ ██████████ ██████████:

**confesional** y **declaración de parte** a cargo de la actora [REDACTED]; **documental privada**, contenida bajo los numerales **seis** y **siete**, **presuncional en su doble aspecto legal y humana** e **instrumental de actuaciones**; respecto de la **testimonial**, se requirió al oferente para que dentro del término de **tres días** limitara a **dos** el número de testigos, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo la juez con fundamento en el dispositivo 483 del Código Procesal Civil en vigor, limitará y designará a **dos** de entre ellos.

6.- En **ocho de junio de dos mil veintiuno**, se decretó como **medida prejudicial el embargo precautorio**, ordenándose requerir al demandado [REDACTED] que en el acto de la diligencia justifique con la exhibición de los recibos de pago correspondientes encontrarse al corriente en el pago de las rentas por los meses de **enero** a **junio** de **dos mil veintiuno** y de no hacerlo se le embargarían bienes de su propiedad a garantizar la suma de **\$264,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las preindicadas pensiones rentísticas adeudadas.

7.- El **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de ley**, desahogándose la **confesional** a cargo de la parte demandada [REDACTED], ante su injustificada incomparecencia, se le declaro confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; existiendo pruebas pendientes que desahogar,



PODER JUDICIAL

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

se señaló<sup>1</sup> día y hora para la continuación de la preindicada audiencia.

8.- En el desahogo de la continuación de la **audiencia de ley**, efectuada el **veintiséis de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogándose la **testimonial** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

9.- En **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la continuación de la **audiencia de ley**, ahora para el desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte demandada, ante su injustificada incomparecencia se declaró desierta la **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

10.- En diligencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el requerimiento de pago y embargo sobre bienes propiedad del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hasta por la cantidad de **\$264,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** en cumplimiento a los autos de **ocho de junio y trece de septiembre de dos mil veintiuno**.

11.- El **trece de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la continuación de la **audiencia de ley**, ahora para el desahogo de la **declaración de parte** a cargo del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ante la incomparecencia del demandado la oferente de la prueba parte actora, se desistió a su más entero perjuicio; y no quedando prueba pendiente que desahogar, se pasó al periodo de alegatos, los que se recibieron por escrito a la parte

<sup>1</sup> 12:00 hrs del 01/X/2021

actora, precluyéndole el derecho a la demanda al no haberlo hecho en el momento procesal oportuno; y por así permitirlo el estado de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**12.-** El **doce de enero de dos mil veintidós**, se ordenó la regularización del procedimiento, ordenándose el desahogo de la **testimonial** a cargo de [REDACTED], probanza ofrecida por el demandado [REDACTED], misma que se declaró desierta el **catorce de febrero de dos mil veintidós** en la continuación de la **audiencia de ley**, ante la incomparecencia del oferente de tal probanza así como de sus atestes, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado el **doce de enero de dos mil veintidós**. Acto seguido se reservó la citación para oír sentencia.

**13.-** En auto de **veintiuno de febrero de dos mil veintidós**; por así permitirlo el estado de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; la que ahora se pronuncia al tenor siguiente,

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

**I.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto en la cláusula **14.0 interpretación, ejecución y cumplimiento del contrato**, base de la acción de **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, celebrado entre



PODER JUDICIAL

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

la arrendadora [REDACTED] en carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], en el Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 6252001, así como por lo señalado por el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor, misma que señala:

*"Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (...)*

*III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o **de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles**. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."*

Y de conformidad en los establecido por los artículos 18 y 26 del Código Procesal Civil en vigor los cuales indican:

*"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."*

*El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o **de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles**. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."*

Y de conformidad en los establecido por los artículos 18 y 26 del Código Procesal Civil en vigor los cuales indican:

*"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."*

**II.** Por cuanto a la vía electa por la parte actora, es la correcta, toda vez que las pretensiones que reclama la parte actora [REDACTED] en carácter de arrendatario, derivan de una relación contractual de arrendamiento, celebrado el día **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio

modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, por lo que la acción ejercida por la actora, actualiza la hipótesis que indica el artículo 636, del ordenamiento legal en cita, mismo que indica:

*“De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.”*

Por ello, se reafirma que la vía electa por la parte actora es la correcta.

Aplicable en lo conducente el siguiente criterio jurisprudencial, del texto y rubro siguientes:

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. AL CONSTITUIR UN PRESUPUESTO PROCESAL DE ORDEN PÚBLICO, INDISPONIBLE E INSUBSANABLE, EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO QUE CONOCE DEL AMPARO DIRECTO PUEDE ANALIZAR OFICIOSAMENTE SU IDONEIDAD EN EL JUICIO DE ORIGEN.** *El encauzamiento del proceso por la vía correcta tiene como finalidad respetar los derechos de seguridad jurídica y de tutela jurisdiccional efectiva previstos en los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de los cuales las pretensiones litigiosas de los gobernados sólo pueden dirimirse mediante procedimientos regulares, establecidos previamente en las leyes. Por ello, la procedencia de la vía constituye un presupuesto procesal de orden público, indisponible e insubsanable, es decir, se trata de una condición indispensable para iniciar, tramitar y fallar válidamente un juicio; requisito cuya ausencia no puede ser convalidada mediante el consentimiento tácito o expreso de los justiciables. Considerando lo anterior, en las jurisprudencias 1a./J. 25/2005 y 1a./J. 56/2009, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que los juzgadores ordinarios de primera y segunda instancias deben analizar oficiosamente la procedencia de la vía, incluso en juicios regidos por el principio dispositivo. Ahora bien, por mayoría de razón, se infiere que los Tribunales Colegiados de Circuito, al conocer del amparo directo, también pueden analizar oficiosamente la idoneidad de la vía en la que se sustanció el juicio natural, ya que los juzgadores de amparo son los principales garantes de los derechos fundamentales en nuestro sistema jurisdiccional, por lo que sus facultades no podrían ser inferiores a las de los tribunales comunes para analizar ex officio la regularidad constitucional del proceso de origen y advertir la ausencia de las condiciones mínimas exigidas en la Constitución Federal para resolver válidamente el fondo de ese asunto.”<sup>2</sup>*

**III.** Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105<sup>3</sup>** y **106<sup>4</sup>** del Código

<sup>2</sup> Décima Época Reg. 2007611 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 11 Oct/2014 Tomo III Común Tesis XXVII.3o.45 K (10a.) Pág. 2897

<sup>3</sup> ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.



PODER JUDICIAL

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

Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación de la Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

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

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

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

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

**“ARTÍCULO 191.-** *Legitimación y substitución procesal. 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:- I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; -II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para*

<sup>4</sup> ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:- I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; -III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento;-IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; -V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; -VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, -VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

*ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; -III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; -IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercerán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; -V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; -VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, -VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.”.*

Siendo de explorado derecho, que con referencia al concepto de partes en el proceso, se distingue entre partes en sentido material y partes en sentido formal. Es actor (*quien ejercita acción procesal mediante la interposición de una demanda ante un órgano jurisdiccional o aquel a cuyo nombre se interpone. [Se puede ser actor en juicio principal o reconvenional contrademandante o reconveniente]* Puede ocurrir que en el juicio seguido entre dos o más personas intervenga un tercero, ya sea como coadyuvante de una de ellas o como excluyente. Se habla entonces de actor en la tercería), en sentido material el sujeto de la pretensión hecha valer en la demanda o, es parte el que demanda a nombre propio (o en cuyo nombre se demanda) una actuación de ley (*El interés que es inherente al concepto de parte*) Actor en sentido formal es, en cambio, el que a nombre de otro formula una demanda ante el órgano jurisdiccional, a saber: *actor es el que pide del juez la satisfacción de una pretensión y es demandado aquel frente a quien se pide del juez la satisfacción de la pretensión.* En ese orden de ideas, ni el representante o mandatario, o abogado patrono (*de quien solicita consejo y patrocinio por merecer su confianza*), del actor, ni el del demandado son, por tanto, partes procesales.



**PODER JUDICIAL**

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

En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde; la legitimación procesal activa se entiende como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie un juicio y ésta procede cuando el derecho que se cuestione se ejercita por quien tiene aptitud de hacerlo.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM"**. *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se*

*encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."*

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como **legitimación procesal activa** (consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde) la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, y por cuanto a la **legitimación pasiva**, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo.

Así también, tenemos que la legitimación en el proceso, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para



PODER JUDICIAL

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

comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro.

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento de **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, que celebraron por una parte como arrendadora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, documentales que al no ser desvirtuadas por la contraparte en su contenido y forma, se les otorga valor probatorio conforme a los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, mismas que acreditan tanto la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la compareciente por su propio derecho.

Apoyan los razonamientos vertidos con antelación el siguiente criterio jurisprudencial del tenor siguiente:

**“ARRENDAMIENTO, LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.**- *La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quién se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa de que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.*<sup>5</sup>

Documento con los que la parte actora demuestra tener interés jurídico para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, **acreditándose con ello la legitimación activa de la parte actora, y de la cual se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada**, sin que esto signifique la procedencia de la acción, asimismo sin perjuicio del análisis y estudio sobre su procedencia la cual se analizará en los Considerandos siguientes.

De igual forma, robustece el razonamiento anterior, lo ordenado por la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en la página 722, Tomo VIII, Agosto de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

**“DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.** *La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales”.*

Escritura **292,342**, Volumen **11,122**, página **173**, de trece de junio de dos mil dieciséis, relativa al contrato de cesión de derechos de propiedad en copropiedad celebrado como **cedentes**

<sup>5</sup> Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo XI-Mayo Pág. 350



*esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio.”<sup>6</sup>*

**IV.** Una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones<sup>7</sup> opuestas por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], frente a las pretensiones de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a efecto de procurarse una sentencia desestimatoria, y para no dejar inaudita a la parte excepcionista, vistas las cuestiones concretas que la parte demandada plantea con el fin de oponerse al reconocimiento, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos e impositivos de la relación jurídica invocada por la demandante.

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

*Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la **ACCIÓN**, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano*

<sup>6</sup> Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito Semanario Judicial de la Federación Octava Época Tomo XV ene/1995 Tesis XX. 303 K pág. 227 Tesis VI.2o.C.289 K Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 168 143 Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito XXIX ene/2009 pág. 2689

<sup>7</sup> EXCEPCIONES...Actualmente podemos destacar dos significados de la "excepción". 1) En primer término, con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales). Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la acción, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la acción en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado-, no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor. 2) En segundo término, con la expresión "excepciones" se suelen designar las cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con el objeto de oponerse a la continuación del proceso, alegando que no se han satisfecho los presupuestos procesales (excepciones procesales), o con el fin de oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos o imperativos de la relación jurídica invocada por el demandante (excepciones sustanciales). En este sentido concreto, se suele hablar más de excepciones que de excepción.



PODER JUDICIAL

17

"2022. Año de Ricardo Flores Magón"

Juicio: Especial sobre

Arrendamiento de Inmuebles

Expediente N°. 13/2021-1

Sentencia

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

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

*El vocablo **ACCIÓN** referido a su carácter procesal. (acción procesal) puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos. La **ACCIÓN**<sup>8</sup> en tal sentido significa tener una pretensión reconocida por el derecho.*

Así, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas, se hace mención que la Juzgadora tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; al respecto, el criterio jurisprudencial emitido por el

<sup>8</sup> El Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, establece en la exposición de motivos lo siguiente: "Con singular significado se establece la diferencia entre "acción" y "pretensión", que por siglos fue motivo de ingrata confusión que imperaba y todavía lo hace, en la mayor parte de los Códigos adjetivos de nuestra nación. La acción es la posibilidad jurídica unitaria de provocar la actividad jurisdiccional, de carácter genérico, que está prevista como un derecho a la jurisdicción gratuita en el artículo 17 de nuestra Constitución Federal, mientras que las pretensiones (así en plural) constituyen uno de los elementos de la acción, son su contenido variable, son las aspiraciones jurídicas del atacante, del actor. A ellas, a las pretensiones es a las que cabe clasificar y denominar concretamente.- Como un aporte de actualidad y apego a las condiciones sociales contemporáneas, el Proyecto introduce normas sobre la pretensión de defensa de los intereses colectivos de grupos indeterminados, que rompen las ataduras de un concepto longevo de derecho unipersonal, y que hará posible la protección pluripersonal, que ahora presenta ejemplos múltiples, que no podían tutelarse de manera eficaz, bajo las concepciones antiguas.- Un avance científico procesal se opera en relación a la otra fuerza procesal, que por ser la acción un concepto unívoco, no puede ser compartida por ambos contendientes, como pretende la doctrina de la dualidad de la pertenencia de la acción procesal; sino que la excepción, resistencia, reacción u oposición (el nombre es lo que menos importa) es una posibilidad dinámica, unitaria también, pero ahora del demandado, de provocar asimismo y por su iniciativa la actividad jurisdiccional, reservando la denominación de "contrapretensiones" o "defensas", al contenido variable de la excepción, ya que no es una oposición a la actividad del órgano juzgador, sino al reconocimiento del derecho material pretendido en la demanda." -Asimismo consigna en el TÍTULO CUARTO. DE LA ACCIÓN Y DE LA EXCEPCIÓN; CAPÍTULO I. DE LA ACCIÓN. Determinando bajo los ordinales 217 y 218, al tenor literal siguiente: "ARTÍCULO 217.- Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2o. de este ordenamiento." "ARTÍCULO 218.- Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código."

Primer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, publicado en la página 870, Tomo XII, Diciembre de 1993, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, refiere:

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

Apoya lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

**“CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA. EN QUE CONSISTE ESTE PRINCIPIO.** *La congruencia significa conformidad en cuanto a extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente por las partes.”<sup>9</sup>*

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

**“SENTENCIA, LA OMISIÓN DE ESTUDIAR UNA EXCEPCIÓN OPUESTA EN LA. VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** *Si la demandada al momento de dar legal contestación a la reclamación contra ella formulada opuso diversas excepciones y el juez responsable al pronunciar la sentencia reclamada únicamente se ocupó de analizar los presupuestos de la acción ejercitada por el actor, omitiendo el estudio de aquéllas, es indudable que ese proceder omisivo resulta violatorio del principio de congruencia estatuido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Coahuila, el cual obliga al juzgador a dictar sus sentencias en concordancia con los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquéllos en que se sustenta la contestación a ésta y demás defensas deducidas oportunamente. Por tanto, si la autoridad responsable vulneró tal principio, y con ello, las garantías de seguridad y debido proceso consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales, procede conceder la protección de la Justicia Federal para que se pronuncie una nueva resolución que se ocupe también de las excepciones opuestas.”<sup>10</sup>*

<sup>9</sup> Séptima Época Reg. 239479 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen 217-228 Cuarta Parte Común Pág. 77

<sup>10</sup> Octava Época Reg. 209160 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-1 Feb/1995 Común Tesis VIII.2o.38 K Pág. 265



PODER JUDICIAL

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

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

**“AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA.** De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.”<sup>11</sup>

Es decir, que las defensas y excepciones son un medio por el cual la parte demandada justifica la contestación que hace a la demanda entablada en su contra; y para no dejar inaudita al excepcionista, vistas las cuestiones concretas opuestas, por la parte demandada [REDACTED], arrendatario, en su escrito de contestación de demanda de **ocho de marzo de dos mil veintiuno**, consistentes en:

**A)... EXCEPCIÓN DE FALTA DE LA ACCIÓN Y DERECHO...**

**B)... EXCEPCIÓN DE FALTA DE LA ACCIÓN Y DERECHO...**

<sup>11</sup> Reg. 169143 Novena Época Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII agst/2008 pág. 799 Tesis I.7o.A. J/41

**C)... EXCEPCIÓN DE FALTA DE LA ACCIÓN Y DERECHO...**

**D)... EXCEPCIÓN DE FALTA DE LA ACCIÓN Y DERECHO...**

**E)...EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA...**

**E)... (sic) LA DEFENSA DE SINE ACTIONE AGIS...**

Cabe precisar que respecto de las excepciones opuestas bajo los incisos **A), B), C), D)** y **E)**, atendiendo al contenido de las citadas excepciones, en la especie no son más que una negación del derecho que arroja la carga de la prueba a la parte actora; por ello, las mismas serán analizadas al momento de resolver el fondo del presente asunto; en virtud de que la simple negación del derecho ejercitado que efectúa el hoy excepcionista, parte demandada en contra de la parte actora, tiene el efecto jurídico, de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual será motivo de estudio al momento de analizar la acción ejercitada por la actora.

Precisándose en términos del artículo 8<sup>o</sup><sup>12</sup> octavo del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, que prevalece el negocio judicial sobre las disposiciones fiscales, así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1<sup>o</sup>. del Código Fiscal de la Federación, los impuestos, derechos y aprovechamientos se regularán "*por las leyes fiscales respectivas*", o, en defecto de éstas, por el propio Código Fiscal y, supletoriamente, por el derecho común, en los términos de la propia ley. Ahora bien, existiendo en la ley aludida disposición

---

<sup>12</sup> ARTICULO 8º.- Prevalencia del negocio judicial sobre las disposiciones fiscales. -La tramitación de los negocios judiciales no podrá alterarse o entorpecerse por disposiciones fiscales.



PODER JUDICIAL

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

expresa por lo que se refiere a que los ingresos del arrendador queden documentados y justificados ante las autoridades discales, a efecto de determinar el impuesto a cargo del causante, lo cual en la especie resulta inadmisibile en virtud de que el *negocio judicial no podrá alterarse o entorpecerse por disposiciones fiscales*, pues con ello se contravendría lo dispuesto por el preinvocado artículo 8º. del propio ordenamiento adjetivo civil. En consecuencia, deberá estarse al resultado de la presente.

Sirve de apoyo legal la tesis jurisprudencial, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, en la página 62, del Tomo 54, Junio de 1992, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

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

Se estima pertinente la transcripción de los criterios jurisprudenciales, del tenor literal siguiente:

**"DOCTRINA. PUEDE ACUDIRSE A ELLA COMO ELEMENTO DE ANÁLISIS Y APOYO EN LA FORMULACIÓN DE SENTENCIAS, CON LA CONDICIÓN DE ATENDER, OBJETIVA Y RACIONALMENTE, A SUS ARGUMENTACIONES JURÍDICAS.** *En el sistema jurídico mexicano por regla general, no se reconoce formalmente que la doctrina pueda servir de sustento de una sentencia, pues el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece las reglas respectivas, en su último párrafo, sólo ofrece un criterio orientador, al señalar que "En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho."; mientras que en su párrafo tercero dispone que "En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aun por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.". Sin embargo, es práctica reiterada en la formulación de sentencias, acudir a la doctrina como elemento de análisis y apoyo, así como*

*interpretar que la regla relativa a la materia penal de carácter restrictivo sólo debe circunscribirse a ella, permitiendo que en todas las demás, con variaciones propias de cada una, se atienda a la regla que el texto constitucional menciona con literalidad como propia de los juicios del orden civil. Ahora bien, tomando en cuenta lo anterior y que la función jurisdiccional, por naturaleza, exige un trabajo de lógica jurídica, que busca aplicar correctamente las normas, interpretarlas con sustento y, aun, desentrañar de los textos legales los principios generales del derecho para resolver las cuestiones controvertidas en el caso concreto que se somete a su conocimiento, considerando que todo sistema jurídico responde a la intención del legislador de que sea expresión de justicia, de acuerdo con la visión que de ese valor se tenga en el sitio y época en que se emitan los preceptos que lo vayan integrando, debe concluirse que cuando se acude a la doctrina mediante la referencia al pensamiento de un tratadista e, incluso, a través de la transcripción del texto en el que lo expresa, el juzgador, en lugar de hacerlo de manera dogmática, debe analizar, objetiva y racionalmente, las argumentaciones jurídicas correspondientes, asumiendo personalmente las que le resulten convincentes y expresando, a su vez, las consideraciones que lo justifiquen.<sup>13</sup>*

Así también, a criterio de esta autoridad, respecto de la oscuridad de la demanda, tales argumentos son improcedentes, en virtud de que el escrito inicial de demanda si cumple con los requisitos establecidos por los artículos 350 y 351 del Código Procesal Civil en vigor, amén de que en la especie, con fundamento en lo consignado por el artículo 357, del Código adjetivo en mención, el cual consigna la facultad, para en su caso prevenir al actor, señalándole en concreto los defectos de la demanda, para que la aclare, corrija o complete, lo cual en el particular no aconteció, dado que en fecha 18 dieciocho de febrero de 2021 dos mil veintiuno se admitió en la vía y forma propuesta a trámite el escrito inicial de demanda promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en carácter de arrendatario, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que en el término de **diez días**, compareciera ante este Juzgado a dar contestación a la demanda entablada en su contra; amén de que, no se le dejó en estado de indefensión,

---

<sup>13</sup> Novena Época Reg. 189723 Segunda Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIII May/2001 Común Tesis 2a. LXIII/2001 Pág. 448



**PODER JUDICIAL**

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

toda vez de que, como se desprende del escrito de contestación de demanda, el excepcionista, dio en tiempo, debida contestación a lo demandado por la actora, opuso las excepciones y defensas en estudio, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso concreto; en consecuencia la excepción en estudio se desestima por infundada, ya que puede considerarse que la oscuridad de la demanda no constituye propiamente una excepción, ya que como se dijo en líneas precedentes, esta es una facultad del juzgador al admitir la demanda, así a mayor abundamiento, debe decirse que para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales; opera entre otros, en aquellos casos, que por no exponerse con la suficiente claridad los hechos en que se apoya la pretensión de la parte, el juzgador no tiene la posibilidad de establecer cuáles son los elementos probatorios pertinentes a su comprobación, y la contraparte, por la misma razón, no puede controvertir los referidos hechos, ni ofrecer pruebas al respecto; sin embargo, del texto escrito de contestación se advierte que la demanda se apreció con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en que consistió, negando le asistiera el derecho a la parte actora, para reclamarle las prestaciones que le demandó; además de que tuvo oportunidad la parte demandada de preparar su contestación y defensa, así como de ofrecer las pruebas que versaran precisamente sobre los hechos controvertidos, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su

contra y rindió los medios de prueba para impugnarla; máxime, que del escrito de demanda se advierte que se establecieron la calidad de las partes, el juicio y vía de que se trata, las pretensiones, los hechos y los fundamentos de derecho en que sustentó su petición; por los cuales, la demandada realizó su contestación y se refirió a todos y cada uno de los puntos señalados, de lo que se colige que no existe tal obscuridad, reiterándose que en ningún momento el demandado quedó en estado de indefensión, por lo cual se desestima por infundada, por lo que deberá estarse al resultado que arroje la presente sentencia.

Apoyan las anteriores argumentaciones, el criterio jurisprudencial, integrante de la Octava Época, con Registro número 213811, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, enero de 1994, Tesis I.1o.C.65 C, página 267, del tenor literal siguiente:

**“OBSCURIDAD DE LA DEMANDA. EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL NO ESTABLECE LA EXCEPCIÓN DE, CORRESPONDE AL JUEZ PREVENIR AL ACTOR PARA QUE LA ACLARE.** *El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal antes vigente enumera, entre las excepciones dilatorias, la obscuridad o el defecto legal en la forma de proponer la demanda (artículo 28, fracción V). El Código vigente ha hecho desaparecer esa excepción y el Código Federal de Procedimientos Civiles tampoco la contiene. En cambio, establecen en sus artículos 255 y 257 el primero y 322 y 325 el segundo, los requisitos que debe de contener la demanda y la facultad del juez si es obscura o irregular de prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete, hecho lo cual le dará curso o la desechará. De lo anterior se desprende que queda a cargo del juez la apreciación de si la demanda es obscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios.”*

Apoyan las anteriores argumentaciones, el siguiente criterio jurisprudencial, sustentado en la Tesis de Jurisprudencia V.1o. J/29, integrante de la



PODER JUDICIAL

Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 81, septiembre de 1994, página 62; cuyo rubro es del tenor literal siguiente:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. PROCEDENCIA.**

*Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla.”*

Por lo que respecta a la presente, se efectuó un estudio pormenorizado del escrito de contestación de demanda, a efecto de resolver sobre alguna otra excepción o defensa procedente, aún y cuando la parte demandada no la hubiere expresamente enumerado en el capítulo correspondiente, y siempre y cuando la hubiera determinado con claridad y precisión señalando el hecho en que la hizo consistir, no se encontró, ninguna otra, además de las estudiadas con anterioridad. Ello tomando en consideración, la obligación del Juzgador de estudiar las excepciones opuestas no contenidas en el apartado específico, a fin de observar los principios de congruencia y exhaustividad que rigen toda resolución judicial, así el principio de congruencia supone que las sentencias se ajusten a la litis planteada, siendo que hay dos clases de congruencia: la interna y la externa, la primera consiste en que la sentencia no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí o con los

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

puntos resolutiveos, mientras que la segunda exige que la sentencia haga ecuación con los términos de la litis, es decir, las resoluciones examinarán todos y cada uno de los puntos controvertidos, lo que significa que en toda sentencia debe observarse que se dicte atento a lo planteado por las partes, sin omitir nada, ni añadir cuestiones no hechas valer por los que controviertan. En materia civil dicho principio de congruencia en el ámbito externo se encuentra previsto en el artículo 255<sup>14</sup>, así como en el diverso 105<sup>15</sup> del Código Procesal Civil. Ahora bien, del análisis al artículo 360<sup>16</sup> del citado código, se advierte que basta que en el escrito de contestación de demanda se planteen las excepciones que se estimen convenientes, para efectos de valorarlas al dictar la sentencia definitiva, sin importar que se contengan en un apartado específico del libelo; considerando que el escrito de contestación a una demanda es un todo, por lo que ha de examinarse en su integridad, de manera que si de su lectura se desprende la existencia de alguna excepción planteada por la parte demandada, el juzgador debe analizarla, pues ésta

---

<sup>14</sup> ARTÍCULO 255.- Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.

<sup>15</sup> ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

<sup>16</sup> ARTÍCULO 360.- Contestación de la demanda. El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368. -Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas. -En la misma contestación el demandado puede hacer valer la reconvencción; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvencción o compensación. -Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada.



PODER JUDICIAL

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

indudablemente forma parte de la litis<sup>17</sup>; y, por tanto, es ilícito concretarse a estudiar solamente las opuestas bajo el capítulo así denominado, ya que se violaría el principio de congruencia externa, lo que ocasionaría, a su vez, vulnerar los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica consagrados en los artículos **14** y **16** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por lo que deberá estarse al resultado que arroje la presente sentencia.

Desestimadas que han sido las demás excepciones opuestas por la parte demandada [REDACTED], ya que de los hechos narrados, este órgano jurisdiccional considera que la parte actora si tiene legitimación e interés jurídico en el presente, así como también la parte demandada, en esta tesitura, el

<sup>17</sup> **LITIGIO.** I. (Sustantivo que proviene de las voces latinas lis, litis, más concretamente equivale a litigium y a lite en italiano, que significa disputa o alteración en juicio.) En el lenguaje clásico forense orare litem era exponer un asunto en controversia. -De la noción radical del litigio o lite derivan en el uso legislativo y profesional las locuciones litis contestatio, litispendencia, litisconsorcio, litisexpensas, cuota litis, procurador ad litem, in limine litis, litis denunciatio, litis abierta, litis cerrada, litis finita, litigiosidad, litigante, etcétera "Litis contestación, dice Escriche, es la respuesta que da el reo demandado a la demanda judicial del actor. Litiscontestación es el principio del juicio"... XI. Mencionaremos finalmente el antiguo proverbio véneto que Piero Calamendrei recuerda en sus Instituciones de derecho procesal civil, por cuanto a las condiciones que deben reunirse para triunfar en un litigio y que son: "Tener razón, saberla exponer, encontrar quien la entienda y la quiera dar y por último, un deudor que pueda pagar"... Ignacio Medina Lima. **LITIS** Proviene del latín "Lis". Se refiere a pleito o contienda, diferencia, disputa de litigio judicial, donde se litiga sobre una cosa. Es decir, es un vocablo latino que en idioma español se traduce como litigio, significando disputa o controversia judicial; diferencia de intereses entre dos partes, llamados litigantes, sometida la contienda a decisión de un juez. Conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y la resistencia del otro. Lo que se produce cuando se entabla la demanda, se traslada la misma al demandado y éste la contesta, fijándose a partir de ese momento procesal los términos del reclamo, las excepciones y defensas opuestas, sobre lo que producirán las pruebas si resultan pertinentes y respecto de lo que el juez deberá decidir. No obstante lo anterior, existe la utilización de la palabra litis en conjunto con otros vocablos que permiten identificar diversas instituciones que tienen relación con un litigio, es decir, cuando en un juicio no existe sentencia firme, el mismo puede servir como excepción en otro juicio a lo que se le denomina litispendencia, en tanto que como medida cautelar se utiliza la palabra litis para dejar constancia en el registro público de la propiedad de que un bien determinado es cuestionado en su derecho de dominio, y darle la publicidad para que tengan conocimiento de este hecho terceros que pretendan adquirirlo. Mientras que el litisconsorcio se actualiza cuando son varios los actores o demandados, como cuando se demandan varios condóminos... Francisco Rafael RODRÍGUEZ LARIOS. **LITIS CERRADA** Es la controversia judicial que, por regla general, no puede ampliarse ni modificarse una vez que se ha contestado la demanda. (Eduardo Pallares) afirma que la litis cerrada es aquella que no puede ser modificada por las partes después de que la hayan fijado en los escritos de demanda, contestación, replica y réplica (...) sólo puede ser modificada, cuando hay excepciones supervinientes, y en opinión del doctor Gabriel García Rojas y Omar Rafael Ruíz Charre, cuando el demandante encuentre documentos igualmente supervinientes y los haga valer como prueba. Si los documentos fundan una modificación de la litis a favor del actor, puede plantear una nueva cuestión litigiosa fundándose en ellos. En ese sentido, la mayoría de las legislaciones procesales establece en tratándose de recursos, que cuando una de las partes ha sufrido un menoscabo en su esfera jurídica a raíz de un acto jurisdiccional, se encuentra en aptitud de interponer el recurso correspondiente ante la propia autoridad emisora o el tribunal de alzada. En dicho recurso, opera la óptica de la litis cerrada, donde únicamente podrá y deberá realizar agravios tendientes a controvertir la resolución impugnada, sin que sea legalmente válido que introduzca aspectos novedosos pues la litis se centró a los reclamos inicialmente planteados y que fueron objeto de las excepciones hechas valer por la contraparte con lo que se entabló la contienda y con base en ello, fue que se emitió la resolución judicial; es decir, según la conceptualización del principio que aquí se atiende, la parte que impugne sólo estará facultada legalmente para verter argumentos en contra de los aspectos que fueron resueltos por la autoridad jurisdiccional o bien respecto de aquéllos que no obstante hizo valer en su escrito inicial de demanda no se haya pronunciado ésta, empero, no es legalmente válido que exprese aspectos novedosos a su defensa jurídica por medio del recurso... Francisco Rafael RODRÍGUEZ LARIOS

que afirma está obligado a probar, estando obligado consecuentemente la parte demandada a probar sus excepciones, lo que en la especie no aconteciera.

Para acreditar lo anterior, una vez efectuada la apertura del juicio a prueba, la parte demandada [REDACTED], ofreció y le fueron admitidas en auto de **catorce de mayo de dos mil veintiuno** la **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora [REDACTED]; **documental privada**, contenida bajo los numerales **seis y siete, presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones**; respecto de la **testimonial**, con fundamento en el dispositivo 483 del Código Procesal Civil en vigor, la titular de los autos designó a dos de ellos.

Por cuanto a la **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora [REDACTED], probanza que el **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, en el desahogo de la continuación de la **audiencia de ley**, ante la injustificada incomparecencia del oferente y falta de preparación, se declaró desierta la **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora [REDACTED].

Las **documentales privadas**, contenidas bajo los numerales **seis y siete**, consistentes en **diecinueve recibos** de pago de renta correspondientes al depósito en garantía del contrato por la cantidad de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, los recibos de



PODER JUDICIAL

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

los meses de **julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre** y **diciembre** de **dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, y mayo** de **dos mil veinte**, todos los recibos por la cantidad de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cada uno; los recibos correspondientes a **julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre** y **diciembre** de **dos mil veinte**, todos los recibos por la cantidad de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada uno; firmados por la parte actora. Probanza que en nada beneficia a su oferente toda vez de que la parte actora le demanda **dos** mensualidades adeudadas a partir del mes de **enero** y **febrero** de **dos mil veintiuno**, más las que se siguieran venciendo.

La **documental privada**, consistente en Contrato de arrendamiento, base de la acción de **siete de junio del año dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, celebrado entre la arrendadora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **en el Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 6252001**, documental ya valorada en el Considerando **III**, y que en este apartado de igual forma se le otorga valor de convicción en términos del artículo 490, del Código Procesal Civil en vigor.

Tocante de la **testimonial**, a cargo de [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ ██████████, atestes designados por la titular de los autos con fundamento en lo consignado por el dispositivo 483 del Código Procesal Civil en vigor, misma que se declaró desierta el **catorce de febrero de dos mil veintidós** en la continuación de la **audiencia de ley**, ante la incomparecencia del oferente de tal probanza así como de sus atestes, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado el **doce de enero de dos mil veintidós**.

Respecto de la **instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana**, las que justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 493 del Código Procesal Civil en vigor, acorde a la naturaleza de los hechos, así como el enlace natural necesario que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, por lo que no es posible otorgarle valor probatorio, en términos de lo consignado por los artículos 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, ya que no es posible obtener dato alguno de las citadas pruebas que la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████ en carácter de arrendatario, ahora excepcionista ofreció, para acreditar las excepciones en estudio.

Apoya los anteriores razonamientos:

**“DEMANDA, CONTESTACIÓN DE. DEBEN ACOMPAÑARSE LAS PRUEBAS QUE FUNDEN LAS EXCEPCIONES OPUESTAS.** Con la contestación de demanda se deben acompañar los documentos tendentes a justificar las excepciones opuestas y no dentro de la etapa probatoria, pues el artículo 614, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, establece que al escrito de demanda se



PODER JUDICIAL

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

exhibirán los documentos en que el actor fundamente su acción y todos los demás que quieran utilizar como prueba, lo que relacionado con lo dispuesto por el artículo 630, que dispone que el demandado formulará su contestación sujetándose a las reglas establecidas en los artículos 612 y 614, conduce a determinar que el demandado debe anexar las referidas pruebas desde el momento de producir su contestación. Además, el artículo 620 del mismo ordenamiento procesal señala que entablada la demanda no se admitirán otros documentos que los que fueren de fecha posterior, a menos que proteste, si fueran anteriores, que no tenía conocimiento de ellos y, a su vez, el artículo 629 establece que el demandado formulará su contestación en los términos prevenidos para la demanda; por lo que la concatenación de estos preceptos llevan a la misma conclusión.<sup>18</sup>

Es aplicable en la valoración de la anterior probanza el siguiente criterio jurisprudencial integrante de la Novena Época, con Registro número 168056, sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, enero de 2009, Tesis I.3o.C.714 C, página 2823; de la siguiente literalidad:

**“REGLAS DE LA LÓGICA Y LA EXPERIENCIA. LA FALTA DE DEFINICIÓN LEGAL PARA EFECTO DE LA VALORACIÓN DE PRUEBAS EN LA DECISIÓN JUDICIAL, NO INFRINGE LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 CONSTITUCIONALES.** El artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal precisa que los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, y no define el contenido de los principios de esa ciencia, ni de la de la experiencia; pero no se trata de una laguna legal que propicie la inseguridad jurídica en contravención a la garantía de seguridad jurídica consagrada por los artículos 14 y 16 constitucionales. En el precepto de que se trata, se regula como sistema de valoración el arbitrio judicial pero no es absoluto, sino restringido por determinadas reglas basadas en los principios de la lógica y la experiencia de los cuales no debe apartarse. Etimológicamente la palabra lógica proviene del griego *logiké*, femenino de *lógicos*, *lógico*, y que significa ciencia que expone las leyes, modos y formas del conocimiento científico. A su vez, el término *logikós* proviene de *logos*, que es razón, discurso. El vocablo *experiencia* deriva del latín *experientiam*, que significa: "Conocimiento que se adquiere con la práctica.". Entonces, la lógica es una disciplina del saber o ciencia que tiene reglas o principios que son parte de la cultura general de la humanidad y que se presume está al alcance de una formación profesional como la del juzgador cuya función esencial de juzgar implica un conocimiento mínimo ordinario, por lo cual el legislador remite a esa ciencia o disciplina del saber; de modo que si es un elemento de la cultura universal la cual debe formar parte de quien tiene la función pública de administrar justicia como una actividad profesional, no queda indeterminada la referencia a cuáles reglas deben regir la valoración de pruebas y en general la decisión judicial. La experiencia, es también un conocimiento que atañe tanto al individuo como al grupo social, que acumula conocimientos ordinarios del quehacer cotidiano en las actividades genéricas del ser humano mediante la observación de los fenómenos sociales, culturales, políticos

<sup>18</sup> Octava Época Reg. 213732 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII Ene/1994 Civil Tesis IV.2o.126 C Pág. 199





PODER JUDICIAL

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

*Estado Libre y Soberano de Morelos y que se pactaron en el documento base de la presente acción y ratificadas en convenio modificatorio correspondiente de fecha veinte de junio del año 2020, derivado del incumplimiento de pago de pensión rentística; lo cual en el curso de esta demanda se relacionara y precisará*

**B).**- *El pago de las rentas no pagadas a razón de \$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pensiones rentísticas restantes no cubiertas a partir del mes de enero del año 2021 hasta la culminación del presente juicio, de conformidad a lo pactado en términos del contenido de la cláusulas 11.0 inciso 11.1 letra "c" del documento base de la acción como consecuencia del incumplimiento de la parte arrendataria a lo establecido en los artículos 1901 y 1904 del Código Civil para el Estado libre y Soberano de Morelos; y que se pactaron en el documento base de la presente acción y ratificadas en convenio modificatorio correspondiente de fecha veinte de junio del año 2020, derivado del incumplimiento de pago de la pensión rentística y en específico a lo pactado en la cláusulas Tercera<sup>25</sup> de dicho convenio, derivado de la falta de cumplimiento a acordado por las partes, como más adelante se precisara.*

**C).**- *El pago de los daños materiales que se le hayan causado al bien mueble, así como los que se sigan causando hasta la entrega del mismo.*

**D).**- *El pago de la indemnización compensatoria que la suscrita tengo derecho por el cumplimiento de las obligaciones de pago y que no se han devengado, la cual comprenderá el valor de la suerte principal, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1512, 1513 y 1515<sup>26</sup> del Código Civil vigente en el Estado.*

**E).**- *El pago de los daños y perjuicios que se me causen con motivo del incumplimiento al multicitado contrato de arrendamiento y de la mora en el pago de la pensiones rentísticas cubiertas por adelantado, así como los que se ocasionen y se generen durante la tramitación de la presente acción judicial hasta su total culminación.*

**F).**- *El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine."*

Al respecto cabe precisar que el artículo 1875, del Código Civil en vigor, establece:

*"...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..."*

pedir la rescisión del contrato. -Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior. -Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no es renunciabile.

<sup>25</sup> 3ª LAS PARTES CONVIENEN QUE A PARTIR DEL 1º DE JUNIO DEL 2020 EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL SE MODIFICA A \$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N) , ESRANDO AMBAS PARTES DE ACUERDO EN DICHO AUMENTO DEL DIEZ POR CIENTO (10%), CONSIDERANDO LAS PARTES CUMPLIR CON LAS MISMAS CONDICIONES GENERALES ESTIPULADAS EN LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE REFERENCIA.

<sup>26</sup> ARTICULO 1512.- CONTENIDO PRESUPUESTOS DE LA INDEMNIZACION COMPENSATORIA LA MORATORIA. La indemnización compensatoria comprenderá el valor de la suerte principal o su equivalente en dinero, más los daños y perjuicios causados directamente por el incumplimiento; y la indemnización moratoria, los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación. -Para que proceda la primera bastará que el deudor no cumpla, excepto cuando la Ley requiera además culpa, o cuando el incumplimiento se deba a caso fortuito o fuerza mayor. -Para que proceda la indemnización moratoria es menester que el deudor incurra en mora. -ARTICULO 1513.- EFECTOS DE LA RESPONSABILIDAD PROCEDENTE DE DOLO. La responsabilidad procedente de dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de hacerla efectiva es nula. -La responsabilidad de que se trata en este Título, además de importar la devolución de la cosa o su precio, importará la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.- ARTICULO 1515.- PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACION COMPENSATORIA POR CULPA. La culpa a que se refiere el artículo 1512 de este Código, para que proceda la indemnización compensatoria, sólo se requerirá en las obligaciones de dar en las que haya guarda o custodia de las cosas. En las obligaciones de hacer y de no hacer bastará el hecho del incumplimiento, salvo que la ley disponga otra cosa.- Se aplicará lo dispuesto en el artículo 1439 de este Código para determinar cuándo hay culpa, a no ser que la ley exija en cada caso un determinado grado de culpa. - ARTICULO 1439.- SUPUESTOS DE CULPA. Hay culpa cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella. -Habrà culpa grave cuando el obligado a conservar o custodiar una cosa ajena, no observe la diligencia mínima que cualquier hombre tendría en el cuidado de sus cosas.- Habrà culpa leve, cuando dicho obligado no observe la diligencia media que acostumbran tener los buenos padres de familia en el cuidado de sus bienes. -Habrà culpa levísima, cuando el citado deudor no observe la diligencia máxima que sólo acostumbran tener los diligentísimos padres de familia en el cuidado de sus bienes.

Por su parte el artículo 1948 del mismo ordenamiento legal establece:

*“CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. 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;...IV.- Por rescisión...”*

De igual forma el artículo 1955 del Código Sustantivo Civil invocado, establece:

*“CAUSAS DE RESCISIÓN.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: 1.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de dicho Código...”*

Por lo que en base a las disposiciones legales invocadas, es menester aclarar que el presente asunto trata de un derecho personal y no real que tenga que ver con la propiedad del bien inmueble dado en arrendamiento<sup>27</sup> por la parte actora. Al efecto aplicable el criterio jurisprudencial siguiente:

**“ARRENDAMIENTO, PRECIO CIERTO Y DETERMINADO EN LOS CONTRATOS DE. CONCEPTO.**

*De acuerdo con la exposición de motivos y concordancias del Código Civil vigente, el artículo 2398 se inspiró en los artículos 1492 del Código Civil argentino y 1915 del código chileno. El precepto legal en primer término citado, establece que por medio del contrato de arrendamiento "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", aspecto éste en el cual se aparta del sistema establecido en los dos códigos extranjeros que exigen que el precio del arrendamiento sea pagado precisamente "en dinero", mientras que el precepto relativo en nuestro Código Civil no requiere que la renta sea pagada en dinero como elemento esencial del contrato, lo que se corrobora al establecer el artículo 2430 del mismo ordenamiento que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos que produzca la cosa arrendada, sin que por ello se altere la naturaleza del contrato, de lo que deriva que nuestra legislación civil sólo requiere que el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado, entendiéndose por lo primero una retribución verdadera y no ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso de la cosa arrendada, en dinero, en frutos o productos de la cosa, en tanto que por lo que se refiere a la determinación del precio debe*

---

<sup>27</sup> ARRENDAMIENTO. I. Hay arrendamiento cuando las dos partes 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 (artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal). Destacan en esta definición los elementos importantes: la obligación del arrendador consistente en la enajenación temporal del uso o el uso y goce de una cosa y la temporalidad: el arrendamiento no puede exceder de diez años para a los bienes destinados al comercio y de veinte para los bienes destinados al ejercicio de una industria (artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal). El contrato de arrendamiento en nuestro derecho es un contrato principal ya que tiene su propia finalidad; es bilateral porque se pactan obligaciones recíprocas; es oneroso porque existen provechos y gravámenes recíprocos; es conmutatorio porque las prestaciones son ciertas en el momento de celebrarse el contrato; es formal por regla general, salvo cuando se pacte una renta inferior a cien pesos anuales; es temporal por las razones anteriormente expuestas; y finalmente es de tracto sucesivo... Dentro de los requisitos de existencia de este contrato destaca el problema del objeto: El arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga por ello un precio llamado renta. La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada (artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal). Jorge A. Sánchez-Cordero Dávila y Alicia Elena Pérez Duarte y N. Diccionario Jurídico Mexicano.



PODER JUDICIAL

*entenderse el establecimiento de las bases o datos que sirvan para fijar el valor de la locación de las cosas arrendadas.*"<sup>28</sup>

Ahora bien, el ordenamiento procesal<sup>29</sup> civil vigente en el Estado, atiende las dos reglas tradicionales de la carga de la prueba, según las cuales el actor y el demandado tienen la carga de probar los hechos en que funden su pretensión o su excepción, respectivamente, y sólo la carga de probarlos a la parte que lo expresa (artículos 386<sup>30</sup> y 387<sup>31</sup> del Código Procesal Civiles del Estado de Morelos). Estableciendo la regla general de que las partes<sup>32</sup> tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Para el caso de duda sobre la atribución de la carga de la prueba, dichos códigos indican que la prueba debe ser rendida por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla, o, si esto no puede determinarse, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse. Así el *Doctor Víctor Manuel Castrillón y Luna en su obra titulada "DERECHO*

<sup>28</sup> Séptima Época Reg. 251633 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen 127-132, Sexta Parte Civil Pág. 28

<sup>29</sup> Se introduce un más claro concepto de la carga procesal, entendida como la realización de una conducta que favorece a quien la lleva al cabo, en especial en materia de prueba, estableciendo la regla de que quien afirma tiene la carga de la prueba, con las excepciones previstas, en lugar de la antigua concepción de obligaciones de las partes. Considerando VI. Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

<sup>30</sup> ARTÍCULO 386.- Carga de la prueba. 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.- En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

<sup>31</sup> ARTICULO 387.- Excepciones al principio de la carga de la prueba. El que niega sólo tendrá la carga de la prueba:- I.- Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa; II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante;- III.- Cuando se desconozca la capacidad procesal; y,- IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.

<sup>32</sup> Partes procesales... Giuseppe Chiovenda: son partes en el proceso "aquel que pide en propio nombre (o en cuyo nombre se pide) la actuación de una voluntad de ley y aquél frente al cual esa declaración es pedida" (la idea de parte surge de la litis, por la relación procesal que la demanda origina y que, por tanto, no hay que buscar esa calidad ni fuera de la litis ni en la relación sustancial que puede ser objeto de la controversia.) Leo Rosenberg... partes son aquellas personas que solicitan y contra quienes se solicita en nombre propio la tutela jurídica, estatal, en particular la sentencia y la ejecución forzosa. Eduardo Pallares... partes en juicio los que figuran en relación procesal activa o pasivamente. El actor es parte desde el momento en que es admitida su demanda por el juez y el demandado lo es desde que se le emplaza en forma legal... Nada se prejuzga, por tanto, sobre la relación sustancial que puede vincular a tales sujetos y ser o no reconocida en la sentencia. Se trata de una figura sólo comprensible en función del proceso jurisdiccional, por lo que en caso de extinguirse éste, las partes habrán dejado también, de existir aunque la relación sustancial perviva. IGNACIO MEDINA LIMA

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





PODER JUDICIAL

compensatoria, daños y perjuicios, gastos y costas que origine la tramitación del juicio.

En el caso concreto a la parte actora le fueron admitidas, por auto de **catorce de mayo de dos mil veintiuno**: la **confesional** a cargo de la parte demandada [REDACTED], desahogada en fecha **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, ante su injustificada incomparecencia, se le declaro confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; confesando fictamente, en contexto que: conocer a su articulante, así como haber signado con su articulante el Contrato de arrendamiento de **siete de junio de dos mil diecinueve**, respecto inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en el **Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 62520**, y su Convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, en el cual se pactó que el contrato se extendería un año más, estipulándose el pago de las rentas a razón de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, a partir del mes de **enero de dos mil veintiuno**, que omitió el pago de la renta correspondiente a los meses de **enero y febrero de dos mil veintiuno** a razón de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada uno, que al día se la fecha se ha negado a la entrega del bien inmueble arrendado. Confesión ficta a la que se le otorgar valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el precepto 490, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, toda vez que no existe prueba que la contradiga, amén de que la misma beneficia a su

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

oferente, pues se encuentra debidamente adminiculada con los recibos de arrendamiento adeudados, encontrándose vigente el contrato de arrendamiento, y sin que al efecto se encuentre acreditado la desocupación del inmueble arrendado, por tal el arrendatario continúa obligado en los términos y condiciones que se obligó.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

**“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.** El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Por cuanto a la **declaración de parte** a cargo de la parte demandada [REDACTED], desahogada el **uno de octubre de dos mil veintiuno**, desistiéndose la parte actora de tal probanza.

Las **documentales privadas**, contenidas bajo los numerales **III, IV y V** consistentes en: Contrato de arrendamiento de **siete de junio de dos mil diecinueve**, respecto inmueble ubicado en [REDACTED], en el **Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 62520**, y su Convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil**



PODER JUDICIAL

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

**veinte**, que celebraron por una parte como arrendadora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario. Así como **dos** recibos de arrendamiento de los meses de **enero** y **febrero** de **dos mil veintiuno**, cada uno por la cantidad de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100)** documentales que al no ser desvirtuadas por la contraparte en su contenido y forma, se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Aplicable en la anterior valoración la tesis jurisprudencial del texto y rubro de la literalidad siguiente:

**“PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA (LEGISLACION DE GUANAJUATO).** El artículo 214 de la ley procesal del Estado de Guanajuato no establece otra cosa que la unidad en la prueba documental privada, pues contiene una regla formal para la estimación de dicha prueba, y no es precisamente fundándose en él, como debe discutirse la procedencia de la acción, sino que por medio de las excepciones es como ha de combatirse si las pretensiones del actor deben o no tutelarse por las autoridades investidas con jurisdicción.”<sup>35</sup>

**“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA.** Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”<sup>36</sup>

Documental pública, consistente en escritura [REDACTED], [REDACTED] volumen [REDACTED], [REDACTED] de fecha 13 trece de junio de 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaria número dos y Notario de Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación del Estado de Morelos, que contiene contrato de cesión de derechos de propiedad en copropiedad, celebrado por una parte como cedentes [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y por otra como **CESIONARIOS** de la nuda propiedad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y del usufructo vitalicio

<sup>35</sup> Quinta Época Reg. 355079 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXIII Común Pág. 3225

<sup>36</sup> Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Jul/1996 Común Tesis XX. J/26 Pág. 304

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, respecto del predio rustico denominado APANTZINGO, de sesenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, cuyo porcentaje de la citada copropiedad se identifica con la cuenta catastral número ██████████-██████-██████-██████ ██████████-██████-██████-██████, inscrito en el folio electrónico inmobiliario ██████████.

Documental pública, a la cual atento a su naturaleza jurídica, se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil, con la cual se acredita que la parte actora tiene el usufructo vitalicio del inmueble materia del arrendamiento, lo cual en el caso particular no importa menoscabo alguno en la legitimación de la parte actora, toda vez que fue quien suscribió en carácter de arrendadora el contrato de arrendamiento base de la acción.

Es aplicable en la valoración de la documental pública la siguiente tesis jurisprudencial, emitida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, enero de 1995, Tesis XX. 303 K, página 227; bajo el siguiente rubro:

**“DOCUMENTO PÚBLICO QUE DEBE ENTENDERSE**

**POR.** *Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él.”*

**ARRENDAMIENTO. AL USUFRUCTUARIO CORRESPONDE EJERCITAR LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, CUANDO HAYA HECHO SABER ESE CARÁCTER AL ARRENDATARIO.**

*Conforme a lo establecido en el artículo 980 del Código Civil del Distrito Federal, el usufructo consiste en un derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos, por lo que al usufructuario le pertenecen todos los frutos naturales, industriales y civiles que origine el bien; de ahí que tiene el derecho de ejercer todas las acciones reales, personales y posesorias, relacionadas con el bien de que se trate, lo que implica que tiene la titularidad de las acciones en que se interese el usufructo, aunque él no haya celebrado los*



PODER JUDICIAL

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

contratos respectivos de los cuales derive la acción, siempre que esto se haya hecho saber al otro pactante. Por tanto, aunque el nudo propietario demande la terminación de un contrato de arrendamiento, resulta improcedente la acción, cuando en dicho proceso quedó demostrada la existencia de un usufructo a favor de una persona distinta, porque esta última es la beneficiaria de los frutos y accesorios que genere el bien y, en ese sentido, le compete ejercitar los derechos personales que derivaran, al encontrarse subrogada en los derechos y obligaciones del contratante original.<sup>37</sup>

**ARRENDAMIENTO. EL COPROPIETARIO ESTÁ LEGITIMADO PARA REALIZAR LAS DILIGENCIAS CONDUCENTES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO Y PARA EJERCITAR LA ACCIÓN RESCISORIA CORRESPONDIENTE, SIN LA CONCURRENCIA DE LOS DEMÁS COPROPIETARIOS** (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y DISTRITO FEDERAL). Si bien la figura jurídica de la copropiedad existe cuando dos o varias personas pueden realizar actos de pertenencia, pro indiviso, sobre una misma cosa o derecho, lo que supone que éstos no pertenecen a los copropietarios sino en una parte proporcional, ideal y abstracta, además de que supone también un estado de indivisión, en el que cada copropietario ejerce su derecho de goce respecto de toda la cosa, ello no es obstáculo para estimar que cualquiera de los condueños se encuentra legitimado para realizar diligencias de jurisdicción voluntaria conducentes a dar por terminado un contrato de arrendamiento, o bien, ejercitar la acción de rescisión correspondiente, sin contar con el consentimiento de los demás copropietarios. Ello es así, porque conforme a lo establecido en el artículo 15 de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California y Distrito Federal, respectivamente, el comunero puede deducir las acciones relativas a la cosa o derecho común en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial y, por tanto, el comunero podrá tramitar las acciones que se encuentren relacionadas con la cosa común, ya sean reales o personales, sin que sea necesaria la participación de los restantes copropietarios, lo que de ninguna manera deja indefenso al copropietario o copropietarios que no participaron en esta decisión, ya que válidamente pueden ejercitar las acciones pertinentes en defensa de sus derechos e igualmente el arrendatario puede oponer las excepciones que crea pertinentes y que surjan del propio contrato de arrendamiento.<sup>38</sup>

Corroborando lo anterior con el criterio sustentado por el máximo Tribunal de Control Constitucional de la Nación Mexicana que a la letra dice:

**“DOCUMENTOS PÚBLICOS CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIOS.-** Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena.”<sup>39</sup>

Tocante a la **testimonial** a cargo únicamente de

\_\_\_\_\_ ,

<sup>37</sup> Reg. 186668 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: I.3o.C.351 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVI Jul/2002 pág. 1250 Aislada

<sup>38</sup> Reg. 188881 Primera Sala Novena Época Civil Tesis: 1a.J. 62/2001 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV Sep/2001 pág. 43 Jurisprudencia

<sup>39</sup> Quinta Época. Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José. Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194.

certificándose la incomparecencia de [REDACTED] [REDACTED]; probanza desahogada en **veintiséis de agosto de dos mil veintiuno**, ateste que durante el desahogo de la prueba a su cargo, fue acorde y conteste en su declaración, misma que versó sobre los hechos argumentados por la parte actora y en los que sustenta su acción de rescisión, esencialmente al manifestar medularmente: Que conocen a su presentante así como constarle que su presentante y el demandado signaron un Contrato de arrendamiento de **siete de junio del año dos mil diecinueve**, respecto inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **en el Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 62520**, y su Convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, en el cual se pactó que el contrato se extendería un año más, estipulándose el pago de las rentas a razón de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N)**, a partir del mes de enero de **dos mil veintiuno**, que la parte demandada no ha pagado la renta correspondiente a los meses de **enero y febrero de dos mil veintiuno** a razón de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N)** cada uno, que al día de la fecha se ha negado a la entrega del bien inmueble arrendado. Manifestando a la razón de su dicho [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]: *“...yo trabajo para la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] desde hace cuatro años en esa misma casa en donde vive el señor [REDACTED] [REDACTED]; pero en un bungalow (sic) que la señora [REDACTED] me prestó [...]”*; ateste que se encuentra en la hipótesis de una relación de supra-subordinación con su presentante, al respecto cabe invocar el criterio



PODER JUDICIAL

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

jurisprudencial sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito<sup>40</sup>, señalando que los empleados de alguien no viven a sus expensas, pues éstos no viven del sueldo que percibe su patrón en lo personal, sino del propio a que tienen derecho como remuneración al trabajo que desempeñan. En razón de lo anterior, cuando se ofrezca la declaración de quien funge como empleado o trabajador de su presentante, el Juez debe valorar su dicho como el de cualquier testigo, tomando en cuenta todas las circunstancias previstas en la ley, a efecto de determinar si el testimonio respectivo merece o no eficacia probatoria; lo que implica que al momento de decidir sobre el mérito convictivo que merece un ateste, la Juez, en uso de su arbitrio judicial, podrá conceder o negar valor a la prueba, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación, concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la **mendacidad** o veracidad del testigo. Lo anterior implica la necesidad de la autoridad para indagar nuevos elementos probatorios con el fin de relacionarlos con lo manifestado por el declarante, a fin de dilucidar si los

<sup>40</sup> Tesis: IV.1o.C.11 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2019029 Tribunales Colegiados de Circuito Publicación: viernes 18/ene/2019 10:19 h Ubicada en publicación semanal TESIS AISLADAS (Tesis Aislada (Civil)) PRUEBA TESTIMONIAL. EL IMPEDIMENTO LEGAL PARA DECLARAR, REFERIDO A "LOS QUE VIVAN A EXPENSAS O SUELDO DEL QUE LOS PRESENTE", ES EXCLUSIVO PARA QUIEN TIENE UNA DEPENDENCIA ECONÓMICA DIRECTA CON EL OFERENTE Y NO ASÍ RESPECTO DE SUS TRABAJADORES O EMPLEADOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). El artículo 325, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León dispone que tienen impedimento legal para declarar "los que vivan a expensas o sueldo del que los presente", de lo que se deduce, a juicio de este tribunal, que dicha causa de impedimento está referida, exclusivamente, a quienes tengan una relación de dependencia económica directa con quien ofrece su testimonio y no así respecto de los trabajadores de este último, pues es evidente que los empleados de alguien no viven a sus expensas y si bien la ley refiere que también están impedidos los que vivan a sueldo del que los presente, ello debe entenderse destinado a quienes dependan del sueldo que en lo individual recibe una persona; es decir, que de ese propio sueldo dependan o vivan las personas que fungirán como testigos, lo que de ninguna manera puede comprender a los trabajadores o empleados, pues éstos no viven del sueldo que percibe su patrón en lo personal, sino del propio a que tienen derecho como remuneración al trabajo que desempeñan. En razón de lo anterior, cuando se ofrezca la declaración de quien funge como empleado o trabajador de su presentante, el Juez debe valorar su dicho como el de cualquier testigo, tomando en cuenta todas las circunstancias previstas en el artículo 381 del código citado, a efecto de determinar si el testimonio respectivo merece o no eficacia probatoria.

hechos que éste narra, se encuentran corroborados con diversos elementos de prueba que le permitan formarse la convicción respecto del acontecimiento sujeto a confirmación, o bien, para decidir si uno o varios de los hechos precisados por el testigo, no están robustecidos con alguna otra probanza; tales circunstancias obligan a un análisis acucioso de la misma, para estar en condiciones de poder concluir sobre su eficacia o ineficacia, dándose, en teoría, la exigencia de que el testimonio, para que pueda valorarse debidamente, debe emanar de persona digna de fe, que sea persistente, uniforme y, principalmente, que concuerde con las demás constancias del proceso, y lo que en todo caso deberá ser analizada por la autoridad, en atención a su verosimilitud y con la finalidad de determinar la idoneidad de la prueba testimonial, por lo cual, resulta inexacto que dicho testimonio adolezca de parcialidad hacia su presentante, afectando la credibilidad de su testimonio, además porque en su testimonio rendido respecto de las respuestas dadas a las interrogantes que le fueron formulada claramente manifestó situaciones que le constan directamente, no obstante que manifestó ser trabajador de la parte demandada oferente, es dable otorgarle valor probatorio, en virtud de que fue rendido con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, además de que manifestó no tener interés en el presente asunto, ni motivos de odio o rencor en contra de las partes, al efecto esta autoridad tuvo en cuenta los elementos de justipreciación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación adjetiva, al momento de efectuar el análisis precedente del testimonio emitido por dicho ateste, determinando la veracidad del



PODER JUDICIAL

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

testimonio, estableciéndose así la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales declaró, ya que fue rendido por persona que no es parte en el juicio y quien puso en conocimiento de esta juzgadora, así también, al tomar en consideración que es testigo singular se le otorga valor indiciario, conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia, atendiendo al sistema de la sana crítica, en términos del artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos. Sirve de Apoyo a lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial, del tenor literal siguiente:

**“TESTIGO SINGULAR. SU DECLARACIÓN PUEDE TENER VALOR PRESUNTIVO** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De la interpretación literal y sistemática de los artículos 411, 412 y 418, todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se infiere que dicha legislación emplea un sistema mixto para la valoración de la prueba testimonial, pues mientras que, por una parte, dispone que aquélla quedará al prudente arbitrio del juzgador, por otra, señala que este último deberá tomar en cuenta ciertas reglas. De igual forma, puede advertirse que, el legislador dio prioridad al arbitrio judicial, pues facultó al Juez para apartarse de las referidas reglas, al decidir un asunto, con la condición de fundar y motivar cuidadosamente esta parte de su sentencia. Así, aun cuando una de las reglas que rigen la valoración de la prueba testimonial, es la atinente a que un solo testigo hace prueba plena, cuando ambas partes convienen en pasar por su dicho, la ausencia de este requisito, sólo implica que no alcance el nivel máximo de eficacia que pueda tener tal elemento de convicción, esto es, el de prueba plena; empero, no debe acarrear como consecuencia privarla de todo valor, pues de acuerdo con los métodos interpretativos aludidos, el juzgador, en ejercicio de su prudente arbitrio, puede y debe otorgar un valor de eficacia inferior al dicho de un testigo singular, como es el de simple presunción; máxime que de haber sido la intención del legislador local, privar de toda eficacia probatoria al dicho de un solo testigo, es indudable que expresamente así lo hubiera preceptuado en el artículo 412 in fine o en algún otro.”<sup>41</sup>

Es aplicable en la anterior valoración el siguiente criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

**“TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.** Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad

<sup>41</sup> Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XXX, Oct/2009 Pág. 1652 Tesis Aislada Civil

*del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.* <sup>42</sup>

Aplicándose en la valoración de esta prueba la siguiente Tesis de Jurisprudencia, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, integrante de la Octava época, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1989, página 542, del tenor literal siguiente:

**“TESTIGOS, APRECIACIÓN DE SU DICHO.** *En los juicios del orden civil no basta la afirmación de los testigos en el sentido de que lo declarado por ellos lo saben y les consta por haberlos presenciado o enterado por conducto de un tercero; es menester que hagan saber las circunstancias o por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron, aun cuando no hubieren sido tachados por la contraparte, pues no obstante lo anterior el tribunal está facultado para apreciar libremente según su criterio el valor de los testimonios rendidos.”*

Apoyan los anteriores razonamientos los criterios jurisprudenciales, del tenor literal siguiente:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. LA IDONEIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA DESAHOGAN PUEDE SER VALORADA AL PRONUNCIARSE LA SENTENCIA, CON INDEPENDENCIA DE SI SE PROMOVió O NO LA TACHA DEL DECLARANTE** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *El artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado contiene todos aquellos supuestos en los que el legislador estimó que los testigos se encuentran impedidos para declarar. Por su parte el artículo 445, fracción I, del citado ordenamiento faculta a las partes para promover el incidente de tachas en contra del testimonio de aquel que hubiere omitido mencionar al Juez, al momento de su comparecencia, encontrarse en alguna de las hipótesis que impiden su deposición. Y por último, el artículo 437 de la codificación en cita contiene las reglas para valorar este medio de convicción y, en su fracción V, dispone como una circunstancia a considerar el hecho de que, por su probidad, independencia de posición y antecedentes personales, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos. Por ello, de una interpretación armónica y sistemática de los citados preceptos legales, se obtiene que la idoneidad o no de los testigos puede ser analizada cuando se haga la estimación o valoración de sus declaraciones, esto es, en la sentencia y, por lo mismo, no requiere forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas para que el juzgador esté obligado a conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción; además, no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado a fin de que no precluya su derecho a inconformarse y tampoco alguna otra que restrinja las atribuciones del Juez para advertir la idoneidad y*

---

<sup>42</sup> Novena Época Reg. 201551 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Sep/1996 Civil Tesis I.8o.C.58 C Pág. 759



PODER JUDICIAL

*probidad del testigo con independencia de si se promovió o no la tacha del deponente.*"<sup>43</sup>

La **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental pública de actuaciones**, probanzas que se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que debe prevalecer sobre sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, y la aplicación más o menos exacta que se pueda hacer de los principios consignados en los artículos 490, 493 a 499 del Código adjetivo de la materia aplicable al presente asunto, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, y toda vez que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados en líneas anteriores, lo que favorece al oferente, **se les otorga valor probatorio de convicción** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, al advertirse presunciones que acreditan que: efectivamente la parte actora celebró un contrato privado de arrendamiento concertado el **siete de junio del año dos mil diecinueve**, respecto inmueble ubicado en 

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

<sup>43</sup> Novena Época Reg. 182331 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX Ene/2004 Civil Tesis VI.2o.C.365 C Pág. 1596

██████████ ██████████ ██████████-██████████ ██████████ ██████████ ██████████, en el Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 62520, y su Convenio modificadorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, que celebraron por una parte como arrendadora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ arrendatario, adminiculándose con **dos** recibos de arrendamiento de **enero** y **febrero** de **dos mil veintiuno**, cada uno por la cantidad de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100)** que al día de la fecha la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, se ha negado a la entrega del bien inmueble arrendado.

Aplicándose en la anterior valoración, la siguiente tesis jurisprudencial emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el Registro número 179818, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX, diciembre de 2004, página 1406, Tesis I.4o.C.70 C; bajo el siguiente rubro:

**“PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. SU OFRECIMIENTO NO SE RIGE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 291 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** *La prueba instrumental de actuaciones se constituye con las constancias que obran en el sumario; mientras que la de presunciones es la consecuencia lógica y natural de hechos conocidos, probados al momento de hacer la deducción respectiva, de lo que se advierte que tales pruebas se basan en el desahogo de otras, por consiguiente, no es factible que desde la demanda, la contestación o en la dilación probatoria, quien ofrece los medios de convicción señalados establezca con claridad el hecho o hechos que con ellos va a probar y las razones por las que estima que demostrará sus afirmaciones, pues ello sería tanto como obligarlo a que apoye tales probanzas en suposiciones. Así, tratándose del actor, éste tendría prácticamente que adivinar cuáles pruebas va a ofrecer su contrario, para con base en ellas precisar la instrumental y tendría que hacer lo mismo en cuanto al resultado de su desahogo, para con ello, sobre bases aún no dadas, señalar las presunciones legales y humanas que se actualicen. De ahí que resulte correcto afirmar que tales probanzas no tienen entidad propia, y debido a tan especial naturaleza, su ofrecimiento no tiene que hacerse con las exigencias del artículo 291 del código adjetivo, incluso, aun cuando no se ofrecieran como pruebas, no podría impedirse al*



**PODER JUDICIAL**

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

*Juez que tome en cuenta las actuaciones existentes y que aplique el análisis inductivo y deductivo que resulte de las pruebas, para resolver la litis planteada, pues en ello radica la esencia de la actividad jurisdiccional."*

**"PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE ESTABLECE LA LEY, MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.** El análisis de las probanzas en un proceso por parte del juzgador, atiende a dos momentos: el formal y el de fondo. El aspecto formal atiende a los requisitos legales que debe cumplir un medio probatorio a efecto de que se le pueda otorgar un valor determinado, el cual se encuentra precedido por las etapas de ofrecimiento, admisión, preparación (en caso de que su constitución sea en el proceso) y desahogo del medio de convicción respectivo. Una vez superado el aspecto formal, el juzgador atiende al aspecto de fondo, en el que determina, a través de las reglas de la sana crítica, si la probanza en cuestión tiene relación con los hechos alegados por su oferente. Asimismo, cada una de las etapas antes descritas obedece a periodos procesales diversos en la conformación de una prueba, esto es, la admisión de una prueba sólo atiende a la manera en que la misma fue ofrecida, pero no puede garantizar su debida preparación, asimismo, esta última circunstancia no presupone que su desahogo sea conforme a derecho y, por último, que de haberse cumplido con todas las etapas formales de la prueba ésta, indefectiblemente, deba causar plena convicción en el juzgador en relación con el hecho a demostrar. De lo anterior se evidencia que aun y cuando en la práctica existe una tendencia a confundir valor y alcance probatorio, dichos conceptos no son equivalentes, ya que, se reitera, mientras que el primero atiende a que se hubieran reunido los requisitos de forma, este último es totalmente independiente ya que se aleja de los requisitos formales que impone la ley y descansa en la sana crítica del juzgador."<sup>44</sup>

**"PRUEBAS. SU VALORACIÓN CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE ATAÑE A LA DECISIÓN JUDICIAL Y NO DEL PROCEDIMIENTO.** La valoración probatoria constituye una formalidad que atañe a los aspectos sustanciales de la decisión judicial y no del procedimiento, en razón de que mientras las formalidades esenciales de éste salvaguardan las garantías de adecuada y oportuna defensa previa al acto privativo, en términos de la jurisprudencia 218 establecida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos sesenta, Tomo I, Materia Constitucional, Novena Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, de rubro "FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.", la valoración probatoria exige atender la estructura formal, secuencial, argumentativa y justificatoria de la resolución misma, al tenor de los principios elementales de orden lógico de congruencia, consistencia y no contradicción, aplicados de manera directa en la exposición de los argumentos que soportan la decisión y, en lo relevante, la justifican con una finalidad persuasiva."<sup>45</sup>

Consecuentemente, si se demanda **la rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario** acto

<sup>44</sup> Novena Época Reg. 170211 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Feb/2008 Civil Tesis I.3o.C.665 C Pág. 2370

<sup>45</sup> Novena Época Reg. 166586 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX Agst/2009 Penal, Común Tesis I.2o.P. J/30. Pág. 1381

jurídico<sup>46</sup> celebrado entre la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendadora, con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, tal pretensión resulta en la especie procedente, al no haber acreditado la parte demandada encontrarse al corriente de las pensiones rentísticas reclamadas, y toda vez que se encuentra actualizada la hipótesis prevista por el artículo 1955 preinserto, en su fracción I, del Código Civil en vigor, que prevé como causa de rescisión del arrendamiento la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918<sup>47</sup> y 1921<sup>48</sup> del mismo Ordenamiento Legal invocado.

En tal consideración y toda vez que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no acredita haber cumplido con su obligación de pago puntual por el uso y disfrute del bien inmueble que le fue arrendado, lo cual es causa de rescisión de conformidad con el precepto legal invocado, en consecuencia:

Es procedente declarar y así se declara **rescindido el contrato privado de arrendamiento inmobiliario celebrado el siete de junio de dos mil diecinueve y su convenio modificatorio (adendum) de veinte de junio de dos mil veinte, respecto inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en el Municipio de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**

<sup>46</sup> ACTO JURIDICO. I. Es la manifestación de voluntad de una o más personas, encaminada a producir consecuencias de derecho (que pueden consistir en la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos subjetivos y obligaciones) y que se apoya para conseguir esa finalidad en la autorización que en tal sentido le concede el ordenamiento jurídico...Francisco M. Cornejo Certucha Diccionario Jurídico Mexicano.

<sup>47</sup> ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

<sup>48</sup> ARTICULO 1921.- TIEMPO DE PAGO. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.



recibos de arrendamiento vencidos y no pagados de los meses de **enero** y **febrero** ambos de **dos mil veintiuno**; más las que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

**VI.** Por cuanto a las pretensiones contenidas bajo los incisos **C), D) y E)**, a la literalidad:

*C).- El pago de los daños materiales que se le hayan causado al bien mueble, así como los que se sigan causando hasta la entrega del mismo.*

*D).- El pago de la indemnización compensatoria que la suscrita tengo derecho por el cumplimiento de las obligaciones de pago y que no se han devengado, la cual comprenderá el valor de la suerte principal, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1512, 1513 y 1515 del Código Civil vigente en el Estado.*

*E).- El pago de los daños y perjuicios que se me causen con motivo del incumplimiento al multicitado contrato de arrendamiento y de la mora en el pago de la pensiones rentísticas cubiertas por adelantado, así como los que se ocasionen y se generen durante la tramitación de la presente acción judicial hasta su total culminación.*

De conformidad, con la materia de responsabilidad contractual, el Código Civil vigente en la Entidad, distingue claramente los efectos del incumplimiento, separando el concepto de daño<sup>49</sup> entendido como “*pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación*”; de la idea de perjuicio<sup>50</sup> como “*la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación*” (artículo 1514 del Código Civil en vigor) Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

---

<sup>49</sup> el daño o menoscabo patrimonial, en estricto sentido es objeto de reparación propiamente dicha.

<sup>50</sup> el perjuicio, que alude a la falta de ganancia lícita que debía haber obtenido el acreedor, es materia de indemnización.



PODER JUDICIAL

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

De esta manera, el artículo 1514 del Código Civil en vigor, en comentario, debe ser correctamente entendido en el sentido de que la responsabilidad civil comprende a elección del ofendido, el restablecimiento de los daños y además la indemnización de los perjuicios causados. La noción de responsabilidad civil impone al responsable no sólo el deber de restituir o de reparar, sino además la obligación de indemnizar que surge, en el caso concreto por el hecho del incumplimiento de un contrato.

Ahora bien, la acción de pago de daños y perjuicios<sup>51</sup> tiene como elemento *sine qua non*<sup>52</sup> (condición sin la cual no) la comprobación de la existencia de una merma patrimonial o la privación de ganancias de la parte actora, originada por el incumplimiento de obligaciones, y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, lo que en la especie no aconteciera, por lo cual su condena resulta improcedente. Al efecto se transcriben los siguientes criterios jurisprudenciales que apoyan los razonamientos vertidos con antelación, de la literalidad siguiente:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL DERECHO A ELLOS DEBE DEMOSTRARSE EN FORMA AUTÓNOMA AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN QUE SE FUNDEN, EN TANTO ESTA ÚLTIMA NO IMPLICA QUE NECESARIA E INDEFECTIBLEMENTE SE CAUSEN. Si bien conforme a lo dispuesto por el artículo 2110 del Código Civil Federal, tales renglones deben ser el resultado del incumplimiento de**

<sup>51</sup> consecuencia “inmediata” y “directa” de la falta de cumplimiento de la obligación contractual; relación de causalidad necesaria entre el hecho del incumplimiento y los perjuicios generados.

<sup>52</sup> loc. lat. [Condición] sin la cual no se efectuará una cosa o se tomará como no hecha.

*una obligación, no puede sostenerse que ante tal supuesto el afectado forzosa y necesariamente sufra pérdida o menoscabo en su patrimonio o se vea privado de cualquier ganancia lícita de acuerdo con los artículos 2108 y 2109 del propio ordenamiento, pues casos habrá en que aun ante el deber incumplido ninguna afectación de aquella índole traiga consigo. De lo anterior se sigue que no basta con demostrar el extremo aludido para sostener que se materializaron los daños y perjuicios, que por lo mismo deben probarse en forma independiente, ya que sostener lo contrario conduciría a decretar una condena en forma automática aun en aquellos casos en que no se resintió ninguna de las afectaciones a que se hizo mérito. Tal es el sentido de la jurisprudencia que puede verse en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 357, que dice: "DAÑOS Y PERJUICIOS. CONDENAS GENÉRICAS.-Los artículos 85, 515 y 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y los códigos procesales de los Estados de la República que tienen iguales disposiciones, permiten concluir que si el actor en un juicio que tiene por objeto principal el pago de daños y perjuicios, probó su existencia y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales debe hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia.". Desde el momento en que el criterio exige las pruebas del derecho a ser indemnizado, éste no puede ser otro que la presencia de la pérdida, menoscabo o privación que ya quedaron mencionados y, por tanto, si no quedan acreditadas no habrá lugar a la condena por daños y perjuicios, aunque prevalezca la relacionada con que la obligación debe cumplirse." <sup>53</sup>*

Ahora, no pasa por desapercibido que se encuentran en el sumario diversas documentales exhibidas por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], consistentes en:

MINUTA DE TRABAJO REALIZADO POR EL PERSONAL DE LA COORDINACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL. Documental exhibida con el escrito signado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], registrado bajo el número de cuenta 2321, de fecha 14 catorce de marzo de 2021 dos mil veintiuno, relativa a un conato de incendio en la casa habitación ubicada en el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del Municipio de Tepoztlan, Morelos, entendiendo la diligencia con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], usuario de la casa, advertido que sale humo del interior de un bungalow, informando que no se encuentra nadie en él y tiene la puerta cerrada, procediendo a botar la chapa, informando que únicamente se quemó una silla la cual tenía un recipiente de plástico que fue fundido por el fuego.

Acta de hechos, presentada mediante escrito 2651, signado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

<sup>53</sup> Novena Época Reg. 184165 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Junio/2003 Civil Tesis: I.7o.C. J/9. Pág. 727



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED], de fecha 17 diecisiete de marzo de 2021 dos mil veintiuno, en la cual [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], comparece ante el Juzgado de Paz de Tepoztlán, Morelos, relatando los hechos ocurridos el día 14 catorce de marzo de 2021 dos mil veintiuno, en su domicilio, respecto de un pequeño incendio provocado por un aparato eléctrico, siendo agredido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], persona que al impedirle entrar a su domicilio, tuvo que llamar a la policía para que lo dejaran entrar.

Documentales que se encuentran adminiculadas y robustecidas entre sí por lo cual se les otorga valor de convicción, en términos del ordinal 490 del Código procesal Civil, de las cuales se advierte que el **catorce de marzo de dos mil veintiuno**, en el inmueble arrendado, específicamente en el área identificada como bungalow, que habita [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se atendió por protección civil municipal, un siniestro (conato de incendio), otorgando reporte de que únicamente se incendió una silla y un recipiente de plástico que se encontraba encima, lo que ocasionó que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], arrendatario le impidiera a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrar a dicho domicilio, por lo cual tuvo que llamar a la policía para que lo dejara entrar. En las relatadas circunstancias, queda acreditado que el inmueble arrendado ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **en el Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 62520**, por dicho desafortunado evento, no sufrió daño alguno, imputable al arrendatario.

Al no haber quedado debidamente acreditadas, con probanza alguna, ni del contrato base de la acción

y convenio modificatorio (adendum), se contiene cláusula alguna en la cual haya quedado así obligado el **arrendatario**, consecuentemente: Se declaran improcedentes las pretensiones contenidas bajo los incisos **C), D) y E)** preinsertas.

En vía de consecuencia **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] respecto de las pretensiones contenidas bajo los incisos **C), D) y E)**, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Por otra parte, cabe precisar que en el contrato de arrendamiento de **siete de junio de dos mil diecinueve**, bajo la cláusula **7.0 DE LOS SERVICIOS, apartado 7.3**, las partes contendientes pactaron que el cuidador [REDACTED]<sup>54</sup>, ocuparía el bungalow, lo cual al no ser materia de la Litis en el presente asunto, **se dejan a salvo los derechos**, del hoy demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda. Al efecto resulta aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia del texto y rubro siguientes:

**“DERECHOS A SALVO.** La resolución judicial que deja a salvo los derechos del litigante, para que los deduzca en el juicio que corresponda, no puede decirse que deja a aquél sin defensa, puesto que, al contrario, la tiene muy amplia en el juicio que puede promover.”<sup>55</sup>

**“PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.”<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Noé Alejandro Hernández Fuentes

<sup>55</sup> Quinta Época Reg. 364668 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXVIII Común Pág. 2096

<sup>56</sup> Reg. 195,706 Jurisprudencia Administrativa, Común Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII Agst/1998 Tesis I.1o.A. J/9 Pág. 764



PODER JUDICIAL

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

**“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable.>"). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.*<sup>57</sup>

Al efecto se transcribe el siguiente criterio jurisprudencial que apoya los razonamientos vertidos con antelación, a la literalidad:

**“CONTRATOS, INTERPRETACIÓN DE** (LEGISLACIÓN DE COAHUILA). *Si bien es cierto que el artículo 1748 del Código Civil dispone que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, también lo es que ese mismo precepto aclara que si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. En consecuencia, cuando las palabras del contrato reflejan exactamente la intención de las partes, hay que respetar las mismas en méritos de una interpretación gramatical; aunque ello no deba entenderse en un sentido rigurosamente estricto, pues es procedente a la vez descubrir el verdadero sentido que informa las palabras, conectado con el objeto que se propusieron los contratantes, ya que, aunque en principio las palabras deben entenderse llanamente y como suenan, esto sólo tiene lugar cuando no se suscita duda sobre su verdadera inteligencia. Sólo pueden ser reputados como términos claros, aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dejar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación.*<sup>58</sup>

Apoya el anterior razonamiento el criterio jurisprudencial siguiente:

<sup>57</sup> Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII Sep/2000 Tesis VI.3o.C. J/36 Pág. 593

<sup>58</sup> Reg. 340414 Tercera Sala Quinta Época Civil Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXII pág. 145 Aislada

**“CONTRATOS, INTERPRETACIÓN DE LOS.** Al establecer el artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, idéntico al 1748 del Código Civil de Nuevo León, que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, y si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente, prevalecerá ésta sobre aquéllas, ha reconocido el principio de que la interpretación de los contratos debe limitarse a los casos en que se hace necesaria, porque si los términos del contrato son claros, la interpretación no tiene razón de ser, pues se entiende que en aquellos términos está precisamente la voluntad de los contratantes; de ahí que siendo clara la letra de un contrato, no cabe, con pretexto de su interpretación, alterar o cambiar su sentido literal.<sup>59</sup>”

**PENA CONVENCIONAL. CUAL ES LA OBLIGACION PRINCIPAL EN LA.** La interpretación auténtica, lógica y sistemática de las disposiciones legales rectoras de la cláusula penal, en relación con su objeto y naturaleza jurídica, conduce a determinar necesariamente que el concepto "obligación principal", utilizado en el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, se refiere a cada obligación concreta por cuyo posible incumplimiento se pacta la pena convencional, y en modo alguno a la obligación que se estime de mayor importancia, económica o de cualquier otra índole, entre todas las contraídas en un contrato. Las razones específicas que conducen a dicho criterio son las siguientes: 1. De lo dispuesto en el artículo 1840 del citado ordenamiento sustantivo, se advierte que la pena convencional es una prestación pactada para el caso de que cierta obligación no se cumpla, o no se cumpla de la manera convenida. Su objeto esencial, según lo explican magistralmente los autores del Código Civil para el Distrito Federal de 1870, en la parte expositiva, consiste en indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios que se le sigan con la falta de cumplimiento de la obligación, y por esto se fija como límite máximo el valor de la obligación principal, porque si pudiera exceder de éste, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor, para obstaculizar el cumplimiento o ser moroso al exigirlo, por lo menos, con el ánimo de obtener el importe de la pena, que implicaría no sólo una justa indemnización, sino también una considerable ganancia, o bien resultaría un pacto estéril, si no se cumple, o un gravamen realmente insoportable. En dicha parte expositiva se ve que invariablemente se identificó a la obligación principal con la obligación incumplida. Por otra parte, el objeto descrito de la cláusula penal ha continuado hasta nuestros días, sin variación en la legislación vigente, y esto lleva a la situación siguiente: si no se identificara a la obligación principal con la que por incumplimiento da lugar a la pena convencional, se desvirtuaría absolutamente la finalidad de ésta, porque admitiría la posibilidad de que una pena convencional excediera en valor o cuantía a la obligación cuyo incumplimiento la generó, contrariando así el fin perseguido con la institución. Verbigracia, si un arrendatario incumpliera con el deber adquirido de sustituir el calentador de agua por uno nuevo, cuyo precio no excediera de mil nuevos pesos, y por eso estuviera fijada una pena de tres mil nuevos pesos, siendo la prestación contractual de mayor importancia, el pago de la renta mensual de cuatro mil nuevos pesos, con el criterio que no se admite por este tribunal, sería válida esa estipulación y, consecuentemente, contravendría el objeto explicado, al proporcionar al acreedor, no sólo lo máximo que pudiera obtener con el cumplimiento de la obligación, sino una jugosa ganancia, ajena totalmente a los propósitos de la institución; en cambio, si como obligación principal se entiende la sustitución del calentador, lo convenido al respecto sería nulo, en lo que excediera al valor de este mueble más la mano de obra y materiales para su instalación, logrando así inobjetablemente que el arrendador fuera compensado por lo que perdió con el incumplimiento, sin propiciar una injusta ganancia. 2. Del contenido del artículo 1841 del Código Civil, se desprende el carácter accesorio de la pena convencional, y por tanto, que su

<sup>59</sup> Reg. 197153 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: IV.4o.2 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Ene/1998, pág. 1075 Aislada



PODER JUDICIAL

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

existencia, validez y subsistencia siguen la suerte de la obligación con la que se le vincula. Por esto, el precepto dice que la nulidad del contrato importa "la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél", con la sola aclaración de que en este texto, la palabra contrato está usada como sinónimo de la obligación que sirve de base a la cláusula penal, siguiendo con esto una antigua costumbre de los legisladores y los autores. Este carácter accesorio acogido en la ley, permite explicar con claridad que en una disposición inmediata posterior se use el concepto "obligación principal", entendiéndose éste en oposición al de "obligación accesorio" dado a la pena, en seguimiento de una de las clasificaciones tradicionales de las obligaciones, que distingue entre principal y accesorio. 3. En todos los artículos relativos a la cláusula en comento, se regula únicamente la relación existente entre la obligación incumplida y la de pagar la prestación convencional por el incumplimiento, sin involucrar para nada alguna situación distinta. Por ejemplo, en el artículo 1840, donde se establece la posibilidad de pactar esa modalidad; en los artículos 1844 y 1845, referentes a la modificación de la pena por incumplimiento parcial de la obligación; o en el 1846, donde se dispone que no se puede exigir el cumplimiento de la obligación (incumplida) y el pago de la pena, sino una sola de estas prestaciones, por regla general. Esta constante haría ilógico que cuando a la palabra "obligación" se le agrega la voz "principal", se le diera un significado diferente al de la obligación incumplida, porque con ello se rompería la uniformidad, sin ninguna explicación ni necesidad, e inclusive se alteraría la armonía de las normas y el objeto de la institución regulada, como ya se vio<sup>60</sup>.

**VII.** Tocante a la pretensión que se demanda bajo el inciso **F)**, a la literalidad:

**F).**- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones<sup>61</sup> demandadas por la actora, condenándose parcialmente al demandado [REDACTED] arrendatario, en consecuencia resulta improcedente la pretensión de

<sup>60</sup> Reg. 209385 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Civil Tesis: 1.4o.C. J/61 Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 85, Ene/1995, pág. 61 Jurisprudencia

<sup>61</sup> PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es "la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio". La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aún hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer... DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.

mérito, absolviendo por lo tanto al citado demandado de dicha pretensión.

Aplicable en lo conducente el siguiente criterio de jurisprudencia:

**“GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.),<sup>(1)</sup> de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso -condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.<sup>62</sup>

A lo anterior es aplicable el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.** Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las

<sup>62</sup> Tesis: VII.1o.C.24 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2010389 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 24, Nov/2015, Tomo IV Pág. 3527 Tesis Aislada Civil



PODER JUDICIAL

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

*condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.”<sup>63</sup>*

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 102, 104, y 105 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad; es de resolverse y se,

### RESUELVE:

**PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver y la vía elegida es la procedente, de acuerdo a lo establecido en el Considerando **I** y **II** de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendadora, probó la acción ejercitada **sobre la rescisión del contrato de arrendamiento**, celebrado el **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, y la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

<sup>63</sup> Novena Época Reg. 176546 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII Dic/2005 Común Tesis 1a./J. 139/2005 Pág. 162

arrendatario, no acreditó sus defensas ni excepciones; en consecuencia:

**TERCERO.** Se declara la terminación por rescisión del contrato privado de arrendamiento celebrado el **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, entre la arrendadora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en el **Municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 6252001.**

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario a **la desocupación y entrega a la arrendadora o a quien su derecho represente**, del bien inmueble arrendado, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **en el municipio de Tepoztlán, Estado de Morelos, Código Postal 62520,** dentro de los **diez días** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Consecuentemente,

**QUINTO.** Se condenar a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, al pago de las rentas no pagadas a razón de **\$44,000.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una, a partir del mes de **enero de dos mil veintiuno**; más las que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.



**PODER JUDICIAL**

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

**SSEXTO.** Se declaran improcedentes las pretensiones contenidas bajo los incisos **C), D) y E)** preinsertas. En vía de consecuencia **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, respecto de las pretensiones contenidas bajo los incisos **C), D) Y E)**, atento a las consideraciones de derecho vertidas en el Considerando **VI** del presente fallo.

**SÉPTIMO.** Se absuelve a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, atento a las consideraciones de derecho vertidas en el Considerando **VII** de la presente resolución.

**OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así, en definitiva lo resolvió y firma la **M. en D. Catalina Salazar González**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **Lucía Álvarez García**, quien certifica y da fe.

**CSG/asls. Mlb\***