



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a  
ocho de febrero dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **392/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* **Y \*\*\*\*\*** esta última en su carácter de **tercero llamado a juicio**, radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

### RESULTANDO

1.- Mediante escrito recibido el veinte de julio del dos mil veintiuno con número de folio 428, compareció \*\*\*\*\* , demandando en la vía especial de arrendamiento de \*\*\*\*\* , así como en su carácter de tercero llamado a juicio a \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , de quienes demanda las siguientes pretensiones:

**A)** *La terminación por rescisión del Contrato de arrendamiento que tenemos celebrado, de fecha veinte de marzo del año 2017, hasta el mes de JUNIO del año 2021, así como las que se sigan venciendo hasta la total solución del presente juicio.*

**B)** *Como consecuencia de lo anterior la desocupación del inmueble motivo del contrato de arrendamiento y motivo del presente juicio.*

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

**C)** *El pago de la cantidad de \$26,000.00 (veintiséis mil pesos 00/100 M.N) por concepto de rentas vencidas e impagadas correspondientes a los meses de marzo del año 2017 hasta el mes de JUNIO del año 2021, así como la que se sigan venciendo hasta a total solución del presente asunto.*

**D)** *El pago de gastos y costas que se originen por motivo de presente juicio, los cuales no deberán ser menor del 25% del monto del negocio, en términos de lo dispuesto por los artículos 158, 159, 165 y 166 del Código Adjetivo en la materia.*

*De las pretensiones que se reclaman a la C. \*\*\*\*\* , la consecuencia que implica la sentencia que se dicte en el presente juicio en su carácter de tercera llamada a juicio, toda vez que es la persona que está ocupando el inmueble porque la llevo a vivir al mismo su marido el demandado EL C. \*\*\*\*\* , Lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 203 del Código Procesal civil vigente en el Estado.”*

Para tal efecto, la actora realizó una relatoría de los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, anexó un contrato de arrendamiento de fecha uno de marzo del dos mil diecisiete, así como cincuenta y un recibos de renta del mes de marzo



EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

del dos mil diecisiete a mayo del dos mil veintiuno; contrato en el que aparece como arrendadora \*\*\*\*\* y como arrendatario \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

2.- Mediante auto de fecha **veintiocho de julio del dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda planteada, ordenándose a emplazar al demandado \*\*\*\*\* para efecto de que en el plazo de cinco días produjera contestación a la demanda planteada en su contra, haciendo valer las excepciones y defensas que tuviera para ello, enuncie sus pruebas y señalara domicilio con los apercibimientos ordenados; hecho que aconteció para el demandado \*\*\*\*\*, en fecha veintiséis de agosto del dos mil veintiuno.

Respecto del llamamiento a juicio de \*\*\*\*\*, se requirió a la parte actora para en el término de tres días exhibiera juego de copias simples de la demanda para correr traslado.

3.- El **siete de septiembre del dos mil veintiuno**, se tuvo por contestada la demanda a \*\*\*\*\*; por opuestas sus defensas y excepciones

4.- El **quince de septiembre dos mil veintiuno**, previa solicitud de la parte actora, y certificación realizada, se tuvo por precluído el derecho de \*\*\*\*\* para dar contestación a la demanda, se ordenó que las notificaciones aun las de carácter personal se le realizaran por boletín judicial, concediéndose a las partes el plazo de CINCO DÍAS para ofrecer pruebas que no hubieran

exhibido, y las que hubieron enunciado en términos del artículo 637 del Código Procesal Civil en vigor.

5.- Por acuerdo de veinticinco de octubre del dos mil veintiuno y diez de noviembre del dos mil veintiuno, se desechó la petición del licenciado \*\*\*\*\* quien promovió en representación del demandado \*\*\*\*\* (foja 99) en razón de no acreditar la personalidad con la que promueve.

En ese tenor, se admitieron las siguientes pruebas para la parte actora: La documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de uno de marzo del dos mil diecisiete. Testimonial de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*; la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* con los apercibimientos ordenados y, la presuncional en su doble aspecto.

Por cuanto a la parte demandada \*\*\*\*\* se admitieron: La confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* con los apercibimientos ordenados, la testimonial de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la documental marcada con las fracciones IV a la X con las que se dio vista a la contraparte por el termino de tres días; el informe de autoridad a cargo del Director del impuesto predial y Catastro del H. Ayuntamiento de \*\*\*\*\*; y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

6.- Mediante audiencia de ley de **once de enero del dos mil veintidós, (foja 125)** se declararon DESIERTAS la prueba testimonial ofrecida por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*; la prueba



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\* y que ofreció la parte actora, en razón de no haber presentado el pliego de posiciones para su desahogo.

Continuando con el desahogo de pruebas, el doce de enero del dos mil veintidós (foja 137) se declaró confesa por incomparecencia injustificada a la parte actora \*\*\*\*\*; desistiéndose la demandada de la prueba de declaración de parte a cargo de la accionante; desahogándose la testimonial ofrecida por la parte demandada \*\*\*\*\*; continuando con la etapa de alegatos y una vez que se declaró cerrada tal etapa procesa, se cito a las partes para oír sentencia; misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDO

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra bajo la jurisdicción de este Juzgado, y la cuantía de las prestaciones reclamadas que por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado; por lo tanto, este

Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636 de la Ley adjetiva civil antes invocada.

Asimismo, son aplicables los siguientes ordinales:

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

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

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

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

***“...ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia***



EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.*

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

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

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

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

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

.

De la exégesis de los artículos anteriores se desprende que este tribunal es competente para conocer del presente asunto, toda vez que se actualiza la competencia por cuantía y territorio, conforme a lo dispuesto por el artículo 23 de la ley adjetiva Civil vigente: así como lo dispuesto por el artículos 34 fracción III, el que establece:

**“ARTICULO 34.-** 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...”*

### III. LEGITIMACION DE LAS PARTES.

Conforme a los elementos probatorios que obran en el juicio se desprende que el diverso codemandado \*\*\*\*\*, a quien la actora señala como su arrendatario no contestó la demanda interpuesta, declarándose la rebeldía en que incurrió; sin embargo, es importante destacar que la tercero llamada a juicio \*\*\*\*\*, sí opuso excepciones y defensas, entre ellas la falta de legitimación activa de la parte actora, puesto que no es dueña del bien inmueble, ni tampoco contó con la autorización de quien deba otorgarlo para darlo en arrendamiento, ya que la tercero llamado a juicio ejerce actos posesorios sobre el bien raíz en concepto de dueña.

A mayor abundamiento, se destaca la figura del extraño a juicio; siendo aquella la persona física o moral que no figura en el procedimiento como parte, pero que sufre un perjuicio dentro de él o en ejecución de la resolución que ahí se dicte, sin haber tenido la oportunidad de ser oída en su defensa por desconocer las actuaciones relativas. Su participación en el proceso puede ser para colaborar con alguna de las partes en el juicio en la defensa del derecho hecho valer por alguno de ellos; incluso, para aportar elementos que se encuentren en su poder y que



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

sirvan para dilucidar la controversia, por los perjuicios que pudiera reportarle el dictado de la sentencia. En ese sentido, con el acto del emplazamiento a juicio, los terceros están en aptitud de actuar y obrar con la mayor libertad en los procedimientos, presentar promociones, pruebas, alegatos, recursos, etcétera; intervenir en las audiencias y demás actos procesales de su incumbencia, con la única medida racional de que su intervención se dirija a la defensa de su interés.

Lo anterior se robustece con el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis siguiente:

**“TERCERO LLAMADO A JUICIO. EL ALCANCE Y LAS CONSECUENCIAS QUE GENERA LA SENTENCIA EN LA ESFERA JURÍDICA DE AQUÉL, SON DIRECTAMENTE PROPORCIONALES AL GRADO Y NATURALEZA DEL INTERÉS QUE TIENE EL INTERVINIENTE.** Con el emplazamiento formal y material el tercero queda vinculado a los efectos del proceso y con los derechos, deberes, obligaciones, y cargas inherentes. Su participación en el proceso puede ser para colaborar con alguna de las partes en el juicio en la defensa del derecho hecho valer por alguno de ellos, incluso, para aportar elementos que se encuentren en su poder y que sirvan para dilucidar la controversia, por los perjuicios que pudiera reportarle el dictado de la sentencia. A esa calidad que deriva de esa situación se le denomina tercero coadyuvante. Éste, si bien está interesado en la contienda y la eventual sentencia puede generarle un perjuicio, no puede deducir pretensiones contradictorias durante el juicio, ni ejercer acciones o defensas distintas de las surgidas en el procedimiento. Por otro lado, también puede

*acudir al juicio cuando tiene un interés jurídico propio o diferente al de las partes, para excluir un derecho que es materia del juicio o para que se le pague un crédito en forma preferente. En ese sentido, con el acto del emplazamiento a juicio, los terceros están en aptitud de actuar y obrar con la mayor libertad en los procedimientos, presentar promociones, pruebas, alegatos, recursos, etcétera; intervenir en las audiencias y demás actos procesales de su incumbencia, con la única medida racional de que su intervención se dirija a la defensa de su interés. El alcance y consecuencias que el proceso va a producir o generar la sentencia para el tercero, en su esfera jurídica, serán directamente proporcionales al grado y naturaleza del interés que tiene el interviniente y, de ningún modo, podrá desbordarlo, aunque sea llamado y se abstenga de comparecer al procedimiento. Para determinar los efectos de la sentencia respecto al tercero es necesario acudir, en cada caso, al interés que tiene al respecto (simple, legítimo o jurídico). Por tanto, la finalidad de llamar o admitir en juicio a terceras personas, consiste en integrarlas a la suerte de éste en la medida de su interés respecto a la materia litigiosa, para que sobre estos aspectos les depare perjuicio o pueda obtenerse una sentencia ejecutoria que evite la necesidad del surgimiento posterior de nuevos procesos en defensa de tales intereses, y con el propósito de brindar mayor seguridad jurídica a las partes, con el fortalecimiento de la cosa juzgada. En ese sentido, teniendo en cuenta esa finalidad de la ley que concreta el derecho, no debe interpretarse de manera restrictiva la legislación adjetiva civil, en cuanto a la intervención de terceros a un catálogo cerrado, sino que es una intervención integrada por la realidad que surge en cada época y cambia por el desarrollo social y toda la dinámica del tiempo.* TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materia(s): Civil



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

En este orden de ideas, como ya se dijo, de autos se advierte que la tercera llamada a juicio invoca la excepción siguiente:

*“LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.- En virtud de que no le asiste derecho alguno a la actora para demandar, debido a que no es dueña del bien inmueble a que se refiere la presente controversia, ni cuenta con autorización alguna para darlo en arrendamiento, además de que la suscita ejerce actos de posesión sobre el mismo en calidad de dueña”.*

Bajo esa tesitura, es menester señalar, que la actora \*\*\*\*\*, exhibe como documento toral de su acción, el documento privado consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre aquella como arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendatario, de veinte de marzo del dos mil diecisiete, que tuvo objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*.

Documental que fue objetada por la tercero llamada a juicio, por cuanto a su valor y contenido al dar contestación a la demanda, ya que su contenido versa sobre actos que no acontecieron y ajenos a su persona; lo cual fue probado con el instrumento notarial 20764 (foja 61 y 62), mediante la cual se protocoliza el repudio de la herencia de la sucesión de \*\*\*\*\*; así como acta de defunción de \*\*\*\*\* (foja 63); documentales públicas a las que se les concede valor probatorios de público en términos de lo dispuesto por el artículo 437 del código adjetivo en vigor; pues en lo esencial el instrumento notarial, permite establecer que \*\*\*\*\* aquí actora, en su carácter de cónyuge supérstite repudió sus derechos sucesorios que

podría tener de la sucesión a bienes de finado cónyuge \*\*\*\*\* , sucesión en la cual se encontraba incluido el bien inmueble objeto del contrato; lo anterior se estima así tomando en consideración el informe emitido por la Dirección de impuesto predial y catastro del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* (foja 113), del que se desprende **que el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*; con clave catastral \*\*\*\*\* , se encontró registrado a nombre de \*\*\*\*\* , que dicha titularidad la ostenta con fecha veintisiete de agosto de mil novecientos setenta y nueve**; anexando copia certificada del documento que sustenta lo anterior, y que obran en la dependencia a su cargo; mismo documento privado que la tercero llamada a juicio también exhibe en original argumentando que el propietario originario del inmueble y único legitimado para dar en arrendamiento o autorizar el arrendamiento a \*\*\*\*\* LO ES \*\*\*\*\* o quien sus derechos represente; sin que obre en el sumario constancia o documental alguna que acredite que \*\*\*\*\* haya sido nombrado albacea o única heredera de la sucesión de su finado esposo; por lo tanto es viable concluir que efectivamente a \*\*\*\*\* no le asiste el derecho de interponer en nombre propio ni por mandato juicio de arrendamiento; infiriéndose que como lo señala la tercero llamado a juicio, puede tratarse de una simulación; que es la demandada, quien ostenta la posesión originaria de dicho inmueble desde el año dos mil once, cuando \*\*\*\*\* su entonces cónyuge le entrego dichos documentos en razón de que habita dicho inmueble en carácter de propietaria, por ser en aquellos tiempo su cónyuge.

Documentales a las que se les concede valor probatorio, en términos del artículo 437 del Código Procesal



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

en vigor, y además en razón de no haber sido combatidos por la actora, pues se le dio vista con dichas documentales, y omitió pronunciarse al respecto, conforme lo establece el ordinal 449 del Código en vigor; por lo tanto se les concede valor probatorio pleno y son eficaces para acreditar el argumento de la tercero llamada a juicio en lo relativo a que la actora no acredita contar con la autorización o disposición de ley por la que se encuentra legitimada para reclamar el pago de rentas a través del juicio especial de arrendamiento.

Igualmente acontece con las testimoniales que ofreció la demandada \*\*\*\*\* pues de las manifestaciones que vertieron sus testigos \*\*\*\*\*, Y \*\*\*\*\* se desprende en lo esencial lo siguiente; que conocen a \*\*\*\*\*, en razón de tener parentesco, así como a \*\*\*\*\*, que la conocen desde hace cuarenta y treinta años aproximadamente, en razón de ser hermana y tía respectivamente, que la relación entre \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* son madre e hijo, que conocieron a \*\*\*\*\* porque era suegro de \*\*\*\*\*, que saben que su presentante ostenta el inmueble motivo de la presente como dueña del inmueble, habitándolo desde hace once años.

Declaraciones a las que es de concederles valor probatorio, en términos del artículo 490 del código adjetivo en vigor, de acuerdo a la lógica, al sana crítica las máximas de la experiencia, y en razón de que los testes, declararon sin dudas ni reticencias, respecto de la razón y la temporalidad por la que la tercero llamada a juicio se encuentra habitando el inmueble, lo que permite concluir que no es bajo el amparo del contrato de arrendamiento que

exhibe la actora que la tercero llamada a juicio ostenta la posesión del inmueble en Litis; ya que la parte actora no controvierte las afirmaciones de la demandada \*\*\*\*\*; denotando la falta de interés en la prosecución del juicio, al no comparecer al desahogo de pruebas y alegatos; y no acredita que a efecto de celebrar el contrato de arrendamiento y al no ostentar la propiedad, contara con la autorización para celebrar contrato de arrendamiento y en consecuencia reclamar el pago de rentas, que dice celebro con \*\*\*\*\*.

A mayor abundamiento, obra la prueba de confesión ficta A cargo de la parte actora \*\*\*\*\* (fojas 137-138) de la que se desprende: Que la actora conoce al demandado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que tiene con \*\*\*\*\* parentesco; que \*\*\*\*\* lleva habitando y ostentándose en calidad de dueña del inmueble objeto de la presente juicio desde el año dos mil once; que \*\*\*\*\* es quien realiza el pago del impuesto predial; que el señor \*\*\*\*\* adquirió el inmueble materia del presente juicio mediante contrato de arrendamiento celebrado con el señor \*\*\*\*\*; que \*\*\*\*\* falleció el veintinueve de enero del mil novecientos noventa y dos; que sabe que el inmueble objeto del presente juicio se encuentra a nombre de persona distinta; que el doce de agosto de dos mil dos, repudió los derechos hereditarios de \*\*\*\*\*; que sabe que \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* REPUDIARON LOS DERECHOS HEREDITARIOS DE \*\*\*\*\* , que \*\*\*\*\* edifico una casa habitación en el predio ubicado en calle \*\*\*\*\* . Confesión ficta a la que se le concede valor probatorio en lo que le perjudica a la actora de conformidad con lo señalado en el artículo 427 del código procesal en vigor; y con la cual



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

se desvirtúa la legitimación de la parte actora para reclamar en nombre propio el pago de rentas vencidas derivadas de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble del cual no le asiste el derecho de propiedad ni encomienda para ello.

Sirve a lo anterior, el criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

*“Época: Novena Época*

*Registro: 167289*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

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

*Tomo XXIX, Mayo de 2009*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: I.3o.C. J/60*

*Página: 949*

**CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.-** La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan,

*es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.- Tercer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito.-“*

Dichas pruebas además se concatenan con la documental pública consistente en original de dos recibos de pago del impuesto predial a nombre de \*\*\*\*\* , que presentan como fecha de pago diez de diciembre del dos mil catorce y veinte de enero del dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\* , glosas 179936 y 32454 respectivamente.

A dichas documentales, también es de concederle valor probatorio de documentos públicos en términos del artículo 437 del código adjetivo en vigor, al ser emitidos por servidor público en ejercicio de sus funciones, que concatenados con el acervo probatorio permiten establecer válida y fundadamente que el inmueble del que la actora argumenta haber dado en arrendamiento, no es de su propiedad; con las cuales se confirma que \*\*\*\*\* no tuvo autorización para celebrar contrato de arrendamiento en nombre de la sucesión de \*\*\*\*\* o quien sus derechos represente; pues ante la excepción invocada por la demandada y tercero llamada juicio, se surte la hipótesis de que no existe la legitimación para reclamar pago de rentas y acreditar, luego entonces la acción de arrendamiento, sirve al razonamiento anterior la siguiente tesis que la letra dice:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O**



EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

*señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.<sup>1</sup>*

En suma, del acervo analizado es dable concluir que se concatenan los argumentos de la tercero llamada a juicio, con las documentales y pruebas desahogadas, para actualizar la excepción invocada, en lo toral; que no se acredita en forma fehaciente, la **legitimación** de la actora para celebrar el contrato de arrendamiento que alega celebró con el diverso codemandado \*\*\*\*\*; actualizándose la excepción invocada por la tercero llamada a juicio, \*\*\*\*\*; con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1879 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, el cual dispone:

**“ARTICULO 1879.- ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL QUE NO ES DUEÑO DE LA COSA. El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley.**

*En el primer caso del párrafo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos”.*

Luego entonces, de las pruebas que ofreció la tercero llamada a juicio, se desprende que se actualiza la excepción de falta de legitimación, presupuesto procesal para tener por acreditada la acción que ejercito la actora en

---

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



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

la vía especial de arrendamiento; por lo que resulta ocioso analizar las demás excepciones invocadas por la demandada; en suma la actora no acredita fehacientemente que haya tenido la facultad de celebrar dicho contrato, ni por autorización del dueño ni por disposición de la ley; en tal sentido, se estima acreditada la excepción invocada por la tercero llamada a juicio; consistente en la falta de legitimación de la actora, quien además no compareció al desahogo de pruebas, ni controvertió las documentales exhibidas por la demandada, y consecuentemente no acredita fehacientemente su acción; absolviendo a los demandados de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamados en su contra.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034, 504, del Código Procesal Civil en vigor 1875, 1879 del Código Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y demás aplicables del Código Procesal Civil, es de resolverse y se;

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para fallar el presente asunto.

**SEGUNDO.** No se demostró la legitimación de la parte actora \*\*\*\*\*; en consecuencia resulta improcedente su pretensión de terminación y rescisión de contrato de arrendamiento de veinte marzo de dos mil diecisiete.

**TERCERO.** La Tercero llamada a juicio \*\*\*\*\*  
 acredito la excepción de falta de legitimación de la parte  
 actora, en consecuencia se absuelve a los demandados  
 \*\*\*\*\* , **Y LA TERCERO LLAMADA A JUICIO \*\*\*\*\*** de  
 las prestaciones reclamadas, en su contra.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

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

ALDR/mmng ∞

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número \_\_\_\_\_correspondiente al  
 día \_\_\_\_\_de **febrero** de **2022**, se hizo la publicación de la  
 resolución que antecede. Conste.

En \_\_\_\_\_de **febrero** de **2022**, surtió sus efectos la notificación  
 a que alude la razón anterior.- **Conste.**



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 392/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO