



PODER JUDICIAL

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

**VISTOS** para resolver los autos del expediente **93/2021** relativo al **juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles** promovido por [REDACTED] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** contra [REDACTED] fiadora, radicado en la Primera Secretaría; y,

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

**1.-** Mediante escrito **126** 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 **quince de abril de dos mil veintiuno**, compareció [REDACTED] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** demandando de [REDACTED] fiadora, las siguientes pretensiones:

**"A).- Del Arrendatario se demanda:**

**I.- La Declaración judicial que ha operado la Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado entre mi Representada **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Beneficencia Privada** como Arrendadora, [REDACTED] como arrendatario y [REDACTED] como fiador, respecto del inmueble ubicado en las calles de [REDACTED] (**(-)**), [REDACTED] **Colonia Centro, C.P. 62000, Cuernavaca Morelos**, de fecha **PRIMERO DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE**, por falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ASI COMO ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO**, en los términos previstos por el artículo 1901 fracción I del Código Civil vigente para el Estado de Morelos y con relación a la **Cláusula Tercera** de dicho contrato, que como documento base de la acción se acompaña al presente ocuro.**

**B).- De ambos codemandados se demanda:**

**I.- La Desocupación y entrega de la localidad de referencia: misma prestación que en igual forma se le demanda al codemandado (FIADOR), por encontrarse facultado para realizar la entrega de la**

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

localidad arrendada, en términos de la Cláusula **Vigésima Tercera**, inciso E), del Contrato de Arrendamiento.

**2.-** El pago de las pensiones rentísticas que se adeudan a mi Representada, correspondientes a los meses de **JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ASI COMO ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO**, a razón de **\$13,350.00 ( TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (SIC) PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, en forma mensual, lo que nos da un total de **\$133,500.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio y entrega de la localidad arrendada.

**3).-** El pago de los intereses moratorios del **10% (DIEZ POR CIENTO)** en forma mensual, por falta de pago oportuno de la renta, en los términos pactados y convenidos en las **Cláusula Sexta** del Contrato de Arrendamiento; más los que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio.

**4).-** El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 del Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Morelos.”

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 folio **286** y citó las disposiciones legales que consideró aplicables al presente juicio.

**2.-** Por auto de **diecinueve abril** de **dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, por lo cual se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, apercibiéndoles que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal. El **treinta de junio de dos mil veintiuno**, se emplazó y requirió de pago a la parte demandada por conducto de



PODER JUDICIAL

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

quien dijo ser la persona buscada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiadora, parte demandada.

3.- Por auto de **nueve de julio de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiadora, dando contestación a la demanda, por lo que previa certificación secretarial conducente, se le tuvo en tiempo y forma con su escrito de 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, además con el acta de defunción del codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario.

4.- En **veintidós de julio de dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, se tuvo al Apoderado Legal de la parte actora, desahogando la vista ordenada en **nueve de julio de dos mil veintiuno**, asimismo desistiéndose de la demanda interpuesta en contra del codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario, ordenándose su ratificación, hecho que fue el **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, consecuentemente en auto de **veintidós de septiembre de dos mil veintiuno** se tuvo a la parte actora por desistida de la demanda entablada en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario.

5.- Por auto de **once de octubre de dos mil veintiuno**, una vez fijada la Litis, se ordenó la apertura del 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.

6.- En auto de **diez de enero de dos mil veintidós**, se admitieron las pruebas a las partes contendientes, señalándose día y hora para el desahogo

de la de la **audiencia de ley**, admitiéndose a la parte actora: **confesional** a cargo de la parte demandada [REDACTED]; **documental privada**, contenidas bajo el numeral **tres**, visible a foja **siete a ocho** anverso y reverso, consistente en contrato original de arrendamiento de **uno de abril de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED], **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Código Postal 62000**; **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental pública de actuaciones**; admitiéndosele en la misma fecha a la demanda [REDACTED]: **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED]; **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones; documental pública**, contenida bajo el ordinal **cinco**, consistente en acta de defunción a nombre del codemandado [REDACTED], [REDACTED], libro [REDACTED], oficialía **0001**, registro **seis de marzo de dos mil veintiuno**, expedida por la Oficial del Registro Civil, del Municipio de **Cuernavaca, Morelos**, licenciada [REDACTED], visible a foja **cuarenta y cinco**, ordenándose la vista correspondiente a la contraria.

**7.- El once de febrero de dos mil veintidós**, 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 confesa de las posiciones previamente calificadas de legales;



PODER JUDICIAL

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

tocante al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte demandada, ante su injustificada incomparecencia se declaró desierta la **confesional** a cargo de la parte actora a cargo de la parte **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED] y no quedando prueba pendiente que desahogar, se pasó al periodo de alegatos, los que se tuvieron por desahogados en forma verbal por la parte actora, precluyéndole el derecho para hacerlo a la parte demandada; acto seguido, se reservó la citación para sentencia.

**8.-** El **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,

#### CONSIDERANDO:

**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 **vigésima séptima**, del contrato base de la acción de **uno de abril de dos mil diecinueve**, celebrado entre la arrendadora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** con [REDACTED] arrendatario y [REDACTED] fiadora, respecto del bien inmueble ubicado en **Galeana** [REDACTED], **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Código Postal 62000**, 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] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** de [REDACTED] fiadora, derivan de una relación contractual de arrendamiento, celebrado el **uno de abril de dos mil diecinueve**, 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.”*



PODER JUDICIAL

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

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>1</sup>*

**III.** Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105<sup>2</sup>** y **106<sup>3</sup>** del Código

<sup>1</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>2</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.

<sup>3</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.

Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación del suscrito Juzgador 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:

**“ARTICULO 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 ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; -III.- Cuando por haberse interpuesto tercera 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 tercera; -IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercitarán 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.”.*



**PODER JUDICIAL**

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

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 reconvencional 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.

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*



**PODER JUDICIAL**

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

*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 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 **uno de abril de dos mil diecinueve**, que celebraron por una parte como arrendadora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiadora respectivamente, documental que al no ser desvirtuada 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, misma que acredita 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>4</sup>

Documento con los cuales 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**

---

<sup>4</sup> Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo XI-Mayo Pág. 350



PODER JUDICIAL

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

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".*

Por cuanto [REDACTED] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada**, para acreditar su personalidad exhibió:

Copia certificada poder general otorgado por [REDACTED], apoderado de la **"Sociedad de Beneficencia Española", Institución de Asistencia Privada**, en favor del licenciado [REDACTED], contenido en la escritura [REDACTED], Libro [REDACTED], de **tres de julio de dos mil nueve**, pasada ante la fe del Notario Público **143** del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, Licenciado **Moisés Téliz Santoyo** (visible a fojas nueve a veintitrés anverso y reverso) Documental pública que no fue objetada ni impugnada por la contraria, conforme a los dispositivos 449 y 450 del Código Procesal Civil aplicable en la Entidad, por tal virtud, se tienen plenamente reconocida expresamente por la

parte demandada, por lo que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber sido expedidas por un funcionario que cuenta con fe pública autorizado para expedir y certificar ese tipo de documentos, máxime aún que los documentos públicos hacen prueba plena tanto dentro como fuera de juicio.

Es aplicable en la valoración de la documental pública el criterio jurisprudencial, bajo el rubro siguiente:

**“DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.** Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en 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>5</sup>

**IV.** Una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones<sup>6</sup> opuestas por

---

<sup>5</sup> Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito publicada en el 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>6</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 cuestiones 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



PODER JUDICIAL

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

la parte demandada [REDACTED],  
frente a las pretensiones de la parte actora [REDACTED]  
[REDACTED] Apoderado Legal de la  
**Sociedad de Beneficencia Española, Institución de  
Asistencia Privada**, 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 impeditivos 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 cuestiona 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.*

*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>7</sup> en tal sentido significa tener una pretensión reconocida por el derecho.*

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.

<sup>7</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

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 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:

---

TITULO CUARTO. DE LA ACCIÓN Y DE LA EXCEPCIÓN; CAPITULO 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.”



PODER JUDICIAL

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

**“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>8</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>9</sup>

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*

<sup>8</sup> Séptima Época Reg. 239479 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen 217-228 Cuarta Parte Común Pág. 77

<sup>9</sup> Octava Época Reg. 209160 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-1 Feb/1995 Común Tesis VIII.20.38 K Pág. 265

*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>10</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], en su escrito de contestación de demanda de **siete de julio de dos mil veintiuno**, consistentes en:

***LA FALTA DE DERECHO Y DE ACCIÓN DE LA ACTORA PARA DEMANDARNE EN ESTOS TERMINOS.***

***LA OSCURIDAD Y FALSEDAD DE LA DEMANDA POR LOS TERMINOS PLANTEADOS.***

***EL PAGO HECHO CON ANTERIORIDAD A ESTA DEMANDA DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS QUE EMNCIONA LA ACTORA.***

Cabe precisar que respecto de la excepción consistente en ***la Falta de Derecho y de Acción de la Actora para demandar***, atendiendo a su contenido, en la especie no es más que una negación del derecho que arroja la carga de la prueba a la parte actora; por ello, la misma será analizada 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.

---

<sup>10</sup> Reg. 169143 Novena Época Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII agst/2008 pág. 799 Tesis I.70.A. J/41



PODER JUDICIAL

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,*

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

*asumiendo personalmente las que le resulten convincentes y expresando, a su vez, las consideraciones que lo justifiquen.*<sup>11</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 **diecinueve de abril de dos mil veintiuno** se admitió en la vía y forma propuesta a trámite el escrito inicial de demanda promovido por [REDACTED] [REDACTED] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] fiadora, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que en el término de **cinco días**, comparecieran ante este Juzgado a dar contestación a la demanda entablada en su contra; amén de que, no se le dejó en estado de indefensión, 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

---

<sup>11</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

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.

Por lo que respecta a la defensa de falsedad<sup>12</sup> aducida por la excepcionista, implica que al momento de decidir sobre el mérito convictivo que merecen las probanzas de la contraria, 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** con la que se conduce la parte actora.

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*

---

<sup>12</sup> El ilícito de falsedad ante la autoridad, tutela la procuración y administración de justicia, que se consideran vulneradas cuando se falta a la verdad en una promoción o declaración ante autoridad competente, entendiéndose por lo anterior que se proporcionen datos falsos o se oculten actos jurídicos (no deben considerarse para su actualización elementos como la trascendencia, el ánimo de afectar, la amenaza para la certeza del juicio y su influencia en la valoración de elementos probatorios al momento de resolver, así como la posibilidad de obtener un beneficio, al ser un delito considerado como instantáneo).



PODER JUDICIAL

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

*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 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."*

Ahora bien, por cuanto a la excepción opuesta bajo las argumentaciones de que **el pago hecho con anterioridad a esta demanda de las pensiones rentísticas que menciona la actora**, cabe decir que, conforme a lo establecido por los artículos **386** y **387** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad los que a la letra dicen:

*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.

ARTÍCULO 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.

Dispositivos legales que claramente disponen que el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones. Corrobora lo anterior el siguiente criterio publicado en el Semanario Judicial de la Federación; Volumen 121-126, Cuarta Parte; consultable en la página 130; Materia: Civil; Tipo de Tesis: Aislada; Instancia: Tercera Sala; Registro: 240917; Época: Séptima Época, cuya literalidad es del tenor siguiente:

**“PRUEBA EN MATERIA MERCANTIL, CARGA DE**

**LA.** De acuerdo con el artículo 1194 del Código de Comercio, debe asentarse que quien afirma es el que está obligado a probar y no el que niega; es por ello que el actor debe probar su acción y el demandado su excepción. Se exceptúa de dicha regla el caso aquél en el cual la negación contiene la afirmación expresa de un hecho, en cuya hipótesis a quien corresponde probar es a quien haga la negación, conforme lo estatuye el artículo 1195 del código en cita...”

Así, por consiguiente, lo aducido por la parte demandada, debe decirse que al manifestar haber realizado diversos pagos, reconoce expresamente ser deudora de la obligación de pago que se le demanda, por lo cual a dicha demandada toca la carga de probar el monto de los diversos pagos efectuados, sin que en la especie haya dado debido cumplimiento, ya que las probanzas ofrecidas, resultan en la especie insuficientes para acreditar su dicho; sin embargo en el supuesto sin conceder que la parte demandada efectivamente hubiere realizado diversos pagos, con ello se advierte que de haberlos efectuado lo hizo, con conocimiento del monto por el cual los realizó; por todo lo anterior, se arriba a la convicción plena que las



PODER JUDICIAL

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

constancias que obran en autos, no favorecen a los intereses de la parte demandada, en virtud de que con las pruebas ofrecidas no logró destruir la eficacia de la acción ejercitada por la actora, siendo que conforme a la carga de la prueba a la demandada le incumbía, cuestión que no logro acreditar, menos aún acreditó la vinculación de los pagos que aseveró haber realizado a favor del actor, concluyendo que la hoy excepcionista no demostró en los presentes autos el haber cumplido con su obligación de pago de las cantidades reclamadas en los presentes autos en la forma y términos convenidos en el documento base de la acción, no obstante lo anterior el adeudo que reclama la parte actora, no se encuentra subsistente en virtud de que a la fecha el adeudo reconocido por concepto de rentas vencidas lo es por la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero y febrero de dos mil veintidós**, advertido lo anterior de la **confesión ficta** de la demandada, así como del reconocimiento expreso de la parte oferente<sup>13</sup> (articulante) efectuado bajo la posición **dieciséis** contenida en el pliego de posiciones visible a foja **setenta y siete y setenta y ocho** del expediente en que se actúa.

<sup>13</sup> Reg. 214655 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Laboral Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Oct/1993, pág. 409 Aislada CONFESION IMPLICITA. CUANDO EN EL PLIEGO DE POSICIONES EL ARTICULANTE ACEPTA EL HECHO. Cuando la pregunta formulada por una parte implica el reconocimiento de un hecho relacionado con ella, como cuando expresa: "Dirá si es cierto como lo es", se considera que confiesa el mismo. Suprema Corte de Justicia de la Nación Reg. 202907 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Laboral Tesis: VI.2o.24 L Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Mar/1996, pág. 904 Aislada CONFESION IMPLICITA EN LA POSICION FORMULADA. Para que una pregunta formulada en el desahogo de la prueba confesional pueda ser considerada como confesión de la parte que la hace, debe llevar implícito el reconocimiento del hecho relacionado con la pregunta.

Consecuentemente se declara parcialmente acreditada la excepción de pago de la parte demandada, resultando procedente la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, adeudada por concepto de rentas vencidas, al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero y febrero de dos mil veintidós**.

Resulta en la especie aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:

**“PAGO, EXCEPCIÓN DE.** *Es cierto que desde el punto de vista estrictamente técnico, la entrega de dinero por concepto de ex gratia, hecha constar en escritura pública, no puede estimarse como un pago, pero no lo es menos, que tratándose de acciones o de excepciones, no son los nombres los que determinan la existencia del derecho ejercitado o de la defensa que contra su ejercicio se enderece; sino sustancialmente los hechos en que la acción o la excepción se funden, sin que el valor gramatical de las palabras pueda destruir, en manera alguna, el hecho que realmente ha pasado, y cuya demostración puede acreditarse en el juicio, por los medios que la ley establece al efecto, a más de que, de acuerdo con nuestro derecho procesal, tanto la acción como la excepción proceden en juicio aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la prestación que se exija del demandado, o el hecho en que se funda la defensa, y no existe razón para que sólo cuando se omite el nombre de una acción o excepción, esta proceda, y no en el caso de que las mismas hayan sido designadas equivocadamente.”*<sup>14</sup>

**“PAGO, EXCEPCIÓN DE.** *La excepción de pago siempre debe ser probada por el demandado, aun cuando no sea el principal obligado, sino solo fiador, si es que ha renunciado el beneficio de orden.”*<sup>15</sup>

Son aplicables al caso concreto las tesis del tenor siguiente:

**PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.**

*El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor*<sup>16</sup>.

**PAGO, CARGA DE LA PRUEBA DEL.** *La carga de la prueba del pago pesa sobre el que alega haberlo hecho y no sobre el acreedor, quien únicamente está obligado a demostrar la relación*

<sup>14</sup> Quinta Época Reg. 358699 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XLVIII Civil Pág. 3020

<sup>15</sup> Quinta Época Reg. 364710 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXVII Civil Pág. 143

<sup>16</sup> Reg. 225,165 aislada Civil Octava Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación, VI, Segunda Parte-2, Jul/Dic/1990, Pág. 593



PODER JUDICIAL

27

"2021. Año de Ricardo Flores Magón"  
Juicio: Especial sobre  
Arrendamiento de Inmuebles  
Expediente N°. 93/2021-1  
Sentencia

contractual que justifique su derecho para cobrar las prestaciones demandadas<sup>17</sup>.

### **PAGO. CARGA DE LA PRUEBA DE LA EXCEPCIÓN**

**DE.** Aun cuando el demandado oponga con toda oportunidad la excepción de pago, le incumbe la carga de la prueba, pues al que alega el pago es a quien corresponde probarlo, dada la regla de que el que afirma está obligado a probar su afirmación<sup>18</sup>.

Tiene aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial, bajo el rubro y texto siguiente:

**"PRUEBA CARGA DE LA.** La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas."<sup>19</sup>

### **"CARGA DE LA PRUEBA. SU DISTRIBUCIÓN A PARTIR DE LOS PRINCIPIOS LÓGICO Y ONTOLÓGICO.**

El sistema probatorio dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal acoge los principios lógico y ontológico que la teoría establece en torno a la dinámica de la carga de la prueba, cuyos entendimiento y aplicación facilitan la tarea del juzgador, pues permite conocer de qué forma se desplazan dichas cargas, en función de las posiciones que van tomando las partes de acuerdo a las aseveraciones que formulan durante el juicio. Ahora bien, el principio ontológico parte de la siguiente premisa: lo ordinario se presume, lo extraordinario se prueba, y se funda, en que el enunciado que trata sobre lo ordinario se presenta, desde luego, por sí mismo, con un elemento de prueba que se apoya en la experiencia común; en tanto que el aserto que versa sobre lo extraordinario se manifiesta, por el contrario, destituido de todo principio de prueba; así, tener ese sustento o carecer de él, es lo que provoca que la carga de la prueba se desplace hacia la parte que formula enunciados sobre hechos extraordinarios, cuando la oposición expresada por su contraria la constituye una aseveración sobre un acontecimiento ordinario. Por su parte, en subordinación al principio ontológico, se encuentra el lógico, aplicable en los casos en que debe dilucidarse a quién corresponde la carga probatoria cuando existen dos asertos: uno positivo y otro negativo; y en atención a este principio, por la facilidad que existe en demostrar el aserto positivo, éste queda a cargo de quien lo formula y libera de ese peso al que expone una negación, por la dificultad para demostrarla. Así, el principio lógico tiene su fundamento en que en los enunciados positivos hay más facilidad en su demostración, pues es admisible acreditarlos con pruebas directas e indirectas; en tanto que un aserto negativo sólo puede justificarse con pruebas indirectas; asimismo, el principio en cuestión toma en cuenta las verdaderas negaciones (las sustanciales) y no aquellas que sólo tienen de negativo la forma en que se expone el aserto (negaciones formales). De ahí que, para establecer la distribución de la carga probatoria, debe considerarse también si el contenido de la negación es concreto (por ejemplo, "no soy la persona que intervino en el acto jurídico") o indefinido (verbigracia, "nunca he

<sup>17</sup> Reg. 818,045 aislada Civil, Sexta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, LXVIII, Pág. 35

<sup>18</sup> Reg. 272,215 aislada Civil Sexta Época Tercera Sala Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, XIX, Pág. 173

<sup>19</sup> Octava Época Reg. 215051 Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación XII sep/1993 pág. 291

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

*estado en cierto lugar") pues en el primer caso, la dificultad de la prueba deriva de una negación de imposible demostración, que traslada la carga de la prueba a la parte que afirma la identidad; mientras que la segunda es una negación sustancial, cuya dificultad probatoria proviene, no de la forma negativa, sino de la indefinición de su contenido, en cuyo caso corresponde a quien sostiene lo contrario (que el sujeto sí estuvo en cierto lugar en determinada fecha) demostrar su aserto, ante la indefinición de la negación formulada. Finalmente, en el caso de las afirmaciones indeterminadas, si bien se presenta un inconveniente similar, existe una distinción, pues en éstas se advierte un elemento positivo, susceptible de probarse, que permite presumir otro de igual naturaleza."<sup>20</sup>*

Apoya el anterior razonamiento el criterio jurisprudencial del siguiente texto y rubro:

**“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.** *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”<sup>21</sup>*

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

<sup>20</sup> Décima Época Reg. 2007973 Primera Sala Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 12 Nov/2014 Tomo I Civil Tesis 1a. CCCXCVI/2014 (10a.) Pág. 706

<sup>21</sup> Novena Época Reg.178475 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI May/2005 Civil Tesis XVII.2o.C.T. J/6 Pág. 1265



**PODER JUDICIAL**

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

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 puntos resolutivos, 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>22</sup>, así como en el diverso 105<sup>23</sup> del Código Procesal Civil. Ahora bien, del análisis al artículo 360<sup>24</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;

<sup>22</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>23</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>24</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.

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 indudablemente forma parte de la litis<sup>25</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.

---

<sup>25</sup> **LITIGIO**. I. (Sustantivo que proviene de las voces latinas lis, litis, más concretamente equivale a ligitum 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 dúplica (...) 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



PODER JUDICIAL

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

Desestimadas que han sido las demás excepciones opuestas por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [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 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] [REDACTED] [REDACTED], ofreció y le fueron admitidas en auto de **diez de enero de dos mil veintidós, confesional y declaración de parte** a cargo de la parte **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones; documental pública**, contenida bajo el ordinal **cinco**, consistente en acta de defunción a nombre del codemandado [REDACTED] [REDACTED] **Andrade**, [REDACTED], libro [REDACTED], oficialía **0001**, registro **seis de marzo de dos mil veintiuno**, expedida por la Oficial del Registro Civil, del Municipio de Cuernavaca, Morelos, licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], visible a foja **cuarenta y cinco**.

Por cuanto a la **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probanzas que en la

audiencia de ley de **once de febrero de dos mil veintidós**, ante la injustificada incomparecencia se declaró desierta la **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED].

Tocante a la **Documental Pública**, consistente en acta de defunción a nombre del codemandado [REDACTED], [REDACTED], libro [REDACTED], oficialía **0001**, registro **seis de marzo de dos mil veintiuno**, expedida por la Oficial del Registro Civil, del Municipio de Cuernavaca, Morelos, licenciada [REDACTED], [REDACTED], visible a foja **cuarenta y cinco**. Probanza que en nada beneficia a su oferente, advertido que el **veintidós de septiembre de dos mil veintiuno** se tuvo a la parte actora por desistida de la demanda entablada en contra de [REDACTED] arrendatario.

La **instrumental y presuncional legal y humana**, 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



PODER JUDICIAL

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

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 en nada favorece al oferente, por lo que a las probanzas en mención no es posible otorgarles valor probatorio alguno.

Apoya en lo conducente lo anterior en criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

**“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 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>26</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

<sup>26</sup> Octava Época Reg. 213732 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII Ene/1994 Tesis IV.2o.126 C Pág. 199

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 y de la naturaleza, lo que debe corresponder a un sentido común que es inherente a cualquier otro humano; de modo que no hay imprecisión ni incertidumbre jurídica en el precepto impugnado, ya que dispone la forma en que el Juez deberá valorar pruebas con certeza jurídica.”*

**“PRUEBA CARGA DE LA.** *La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas.”<sup>27</sup>*

**“ACCIÓN. DEBE PROBARSE AUNQUE EL DEMANDADO NO DEMUESTRE SUS EXCEPCIONES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ).** *El artículo 273 del código procesal civil del Estado previene que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones. Por tanto, la falta de prueba de los hechos en que descansan las*

<sup>27</sup> Octava Época Reg. 215051 Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación XII sep/1993 pág. 291



PODER JUDICIAL

excepciones opuestas, no exime al actor de probar los constitutivos de su acción."<sup>28</sup>

V. Al no existir ninguna otra cuestión incidental que requiera previo análisis, se pasa al estudio y resolución de la cuestión planteada, en la cual [REDACTED] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** demanda de [REDACTED] fiadora, las siguientes pretensiones:

**A).- Del Arrendatario se demanda:**

**I.- La Declaración judicial que ha operado la Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado entre mi Representada Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Beneficencia Privada como Arrendadora, [REDACTED], como arrendatario y [REDACTED] como fiador, respecto del inmueble ubicado en las calles de **GALEANA** [REDACTED], **Colonia Centro, C.P. 62000, Cuernavaca Morelos**, de fecha PRIMERO DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE, por falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ASI COMO ENERO, FEBRERO MARZO Y ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO, en los términos previstos por el artículo 1901 fracción I del Código Civil vigente para el Estado de Morelos y con relación a la Cláusula Tercera de dicho contrato, que como documento base de la acción se acompaña al presente ocuro.**

**B).- De ambos codemandados se demanda:**

**I.- La Desocupación y entrega de la localidad de referencia: misma prestación que en igual forma se le demanda al codemandado (FIADOR), por encontrarse facultado para realizar la entrega de la localidad arrendada, en términos de la Cláusula **Vigésima Tercera**, inciso E), del Contrato de Arrendamiento.**

**2.- El pago de las pensiones rentísticas que se adeudan a mi Representada, correspondientes a los meses de JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ASI COMO ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO, a razón de **\$13,350.00 ( TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (SIC) PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, en forma mensual, lo que nos da un total de **\$133,500.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio y entrega de la localidad arrendada.**

**3).- El pago de los intereses moratorios del **10% (DIEZ POR CIENTO)** en forma mensual, por falta de pago oportuno de la renta, en los términos pactados y convenidos en las Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento; más los que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio.**

**4).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 del Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Morelos."**

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

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

<sup>28</sup> Novena Época Reg. 190396 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIII Ene/2001 Civil Tesis IX.1o.49 C Pág. 1672

*“...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...”*

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>29</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*

---

<sup>29</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 par 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

*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 entenderse el establecimiento de las bases o datos que sirvan para fijar el valor de la locación de las cosas arrendadas.*"<sup>30</sup>

Ahora bien, el ordenamiento procesal<sup>31</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>32</sup> y 387<sup>33</sup> del Código Procesal Civiles del Estado de Morelos). Estableciendo la regla general de que las partes<sup>34</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*

<sup>30</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>31</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>32</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>33</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>34</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

*Manuel Castrillón y Luna en su obra titulada “DERECHO PROCESAL CIVIL” Editorial Porrúa, México 2004, página 293, la prueba es una carga procesal porque a las partes corresponde exhibir los medios con que cuenten para acreditar los elementos de su acción o excepción, según el caso, para lograr en la demostración de los hechos, la asistencia de su derecho, y obtener así, una sentencia que sea acorde a su pretensión. Lo anterior con fundamento en lo consignado por los artículos 384<sup>35</sup> y 385<sup>36</sup>, del Código Procesal Civil en vigor.*

Ahora bien, el accionante demanda como acción principal bajo el ordinal uno la **rescisión del Contrato de Arrendamiento de uno de abril de dos mil diecinueve** celebrado entre **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Beneficencia Privada** arrendadora con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiador, respecto del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **Colonia Centro, C.P. 62000, Cuernavaca Morelos**, por falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, enero, febrero marzo y abril de dos mil veintiuno**, en términos de la **Cláusula Tercera** de dicho contrato, que como documento base de la acción

---

<sup>35</sup> Artículo 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...

<sup>36</sup> ARTICULO 385.- Rechazo de medios de convicción improcedentes. Son improcedentes y el Juzgador podrá rechazar de plano las pruebas que se rindan: I.- Para demostrar hechos que no son materia de la contienda o que no han sido alegados por las partes; II.- Para evidenciar hechos que han sido admitidos por las partes y sobre los que no se suscitó controversia, al fijarse el debate; III.- Para justificar hechos inverosímiles o imposibles de existir, por ser incompatibles con leyes de la naturaleza o normas jurídicas; IV.- Para demostrar hechos que suponen una presunción legal absoluta. No obstante, se admitirán aquellos que combaten una presunción legal relativa que favorece a la otra parte; V.- Que se consideren inmorales o impertinentes; VI.- Con fines notoriamente maliciosos o dilatorios; VII.- En número excesivo o innecesario en relación con otras probanzas sobre los mismos hechos; y, VIII.- En los casos prohibidos de manera expresa por la Ley.



PODER JUDICIAL

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

se acompañó como documento base al escrito inicial de demanda, lo anterior, como consecuencia a la falta de pago de las pensiones rentísticas, que se obligó a pagar, así como las que se han seguido venciendo, **con la consecuente desocupación y entrega material del inmueble arrendado**, así como el pago de los **intereses moratorios** a razón del **10% (diez por ciento)** en forma mensual, convenidos en la **Cláusula Sexta** del Contrato de Arrendamiento, gastos y costas que origine la tramitación del juicio.

En el caso concreto a la parte actora le fueron admitidas, por auto de **diez de enero de dos mil veintidós**, la **confesional** a cargo de la parte demandada [REDACTED]; **documental privada**, contenida bajo el numeral **tres**, visible a foja **siete a ocho** anverso y reverso, consistente en contrato original de arrendamiento de **uno de abril de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Código Postal 62000**; **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental pública de actuaciones**.

Por cuanto a la **confesional** a cargo de la parte demandada [REDACTED], desahogada el **once de febrero de dos mil veintidós**, ante la injustificada incomparecencia de la absolvente, se le declaro confesa de las posiciones previamente calificadas de legales; confesando fictamente, en contexto que: signó con su articulante el Contrato de arrendamiento de **uno de abril de dos mil diecinueve**

respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos**; que su uso seria de local comercial, pactándose bajo la **cláusula tercera** como renta mensual la cantidad de **\$13,350.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por adelantado los primeros **cinco días** de cada mes, en el domicilio de la arrendadora, pactándose en la **cláusula cuarta**, el plazo de **doce meses**, forzosos para ambas partes, pactándose bajo la **cláusula quinta** la conclusión del arrendamiento para el **treinta y uno de marzo de dos mil veinte**, estableciéndose además el pago de los intereses moratorios del **10% (diez por ciento)** en forma mensual, por falta de pago oportuno de la renta, en los términos pactados y convenidos en las **cláusula Sexta**, existiendo a la fecha un adeudo por concepto de rentas vencidas por la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre** y **diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero** y **febrero de dos mil veintidós**.

Confesión ficta a la que se le otorga 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 oferente, sin que al efecto se encuentre acreditado la desocupación del inmueble arrendado, por tal la fiadora continúa obligada en los términos y condiciones pactadas. Sirve



PODER JUDICIAL

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

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 **documental privada**, contenida bajo el numeral **tres**, visible a foja **siete a ocho** anverso y reverso, consistente en contrato original de arrendamiento de **uno de abril de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Código Postal 62000**, que celebraron por una parte como arrendadora la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiadora respectivamente. Documental 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>37</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>38</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

---

<sup>37</sup> Quinta Época Reg. 355079 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXIII Común Pág. 3225

<sup>38</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



PODER JUDICIAL

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

presunciones que acreditan que: efectivamente la parte actora celebró un contrato privado de arrendamiento concertado el **uno de abril de dos mil diecinueve** respecto del local comercial ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos;** pactándose bajo la **cláusula tercera** como renta mensual la cantidad de **\$13,350.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por adelantado los primeros **cinco días** de cada mes, en el domicilio de la arrendadora, pactándose en la **cláusula cuarta**, el plazo de **doce meses**, forzosos para ambas partes, así también pactándose bajo la **cláusula quinta** la conclusión del arrendamiento para el **treinta y uno de marzo de dos mil veinte**, estableciéndose además el pago de los intereses moratorios del **10% (diez por ciento)** en forma mensual, por falta de pago oportuno de la renta, en los términos pactados y convenidos en la **cláusula Sexta**, existiendo a la fecha un adeudo por concepto de rentas vencidas por la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero y febrero de dos mil veintidós**.

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 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>39</sup>*

---

<sup>39</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



PODER JUDICIAL

45

"2021. Año de Ricardo Flores Magón"

Juicio: Especial sobre

Arrendamiento de Inmuebles

Expediente N°. 93/2021-1

Sentencia

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

**"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>40</sup>

Al efecto resulta aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia del texto y rubro siguientes:

**"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>41</sup>

**"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*

<sup>40</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

<sup>41</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

*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>42</sup>

Consecuentemente, si se demanda la rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario acto jurídico<sup>43</sup> celebrado entre la parte actora como arrendadora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiadora respectivamente, con fecha de vencimiento pactada para el **treinta y uno de marzo de dos mil veinte**, sin que al efecto se encuentre acreditado la desocupación del inmueble arrendado, por tal las partes contendientes continúan obligadas en los términos y condiciones que se obligaron<sup>44</sup>, actualizándose en la especie la **tácita reconducción** al continuar la relación arrendatario-arrendador, una vez cumplido el plazo establecido en el contrato, sin que ninguna de las partes manifestara la voluntad de darlo por terminado, 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

---

<sup>42</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>43</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>44</sup> Reg. 177428 Primera Sala Novena Época Civil Tesis: 1a./J. 59/2005 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Ags/2005, pág. 238 Jurisprudencia **TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA QUE OPERE ES INNECESARIO QUE EL ARRENDATARIO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA)**. El artículo 2360 del Código Civil del Estado de Baja California sólo prevé como requisitos para que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, su vencimiento y la falta de oposición del arrendador a que el inquilino continúe en el uso y goce del inmueble arrendado, de manera que es innecesario que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas, pues tal requisito, establecido en el artículo 2359 del citado ordenamiento legal, resulta aplicable tratándose de la prórroga pero no de la tácita reconducción, ya que son figuras previstas y reguladas en disposiciones legales diversas con consecuencias jurídicas también diferentes. Contradicción de tesis 164/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Décimo Quinto Circuito. 19 de enero de 2005. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Encargado del engrose: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Rosaura Rivera Salcedo. Tesis de jurisprudencia 59/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de mayo de dos mil cinco.



PODER JUDICIAL

47

"2021. Año de Ricardo Flores Magón"

Juicio: Especial sobre

Arrendamiento de Inmuebles

Expediente N°. 93/2021-1

Sentencia

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

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>45</sup> y 1921<sup>46</sup> del mismo Ordenamiento Legal invocado.

En tal consideración y toda vez que la parte demandada [REDACTED] no acreditó 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 uno de abril de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, entre la parte actora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** con [REDACTED] [REDACTED] fiadora, en vía de consecuencia:

Con fundamento en lo consignado por la fracción IV, del artículo 1948 preinserto, del Código Civil en vigor, se declara procedente la terminación de dicho contrato de arrendamiento de inmuebles, encontrándose en el particular actualizada la hipótesis de rescisión, ante el incumplimiento en que incurrió la parte demandada.

<sup>45</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>46</sup> ARTICULO 1921.- TIEMPO DE PAGO. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

En esa tesitura, se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fiadora a **la desocupación y entrega a la arrendadora o a quien su derecho represente**, del bien inmueble arrendado ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, dentro de los **diez días** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Asimismo procedente la pretensión demandada bajo el inciso **B), dos**, por lo cual, se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de las rentas no pagadas a razón de **\$13,350.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** cada una, más el Impuesto al Valor Agregado, y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio y entrega de la localidad arrendada, encontrándose a la fecha un adeudo reconocido por las partes contendientes por concepto de rentas vencidas hasta por la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre** y **diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero** y **febrero de dos mil veintidós**. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

**VI.** Por cuanto a la pretensión contenida bajo el inciso **B), numeral tres**, a la literalidad:



PODER JUDICIAL

3).- *El pago de los intereses moratorios del 10% (DIEZ POR CIENTO) en forma mensual, por falta de pago oportuno de la renta, en los términos pactados y convenidos en las **Cláusula Sexta** del Contrato de Arrendamiento; más los que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio.*

Por cuanto al pago de los **intereses moratorios** reclamados por la parte actora, pactados en la **cláusula Sexta**, ya que la parte actora demostró que la parte demandada adeuda la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** al **once de febrero de dos mil veintidós**, por concepto de rentas vencidas, correspondientes a los meses de **noviembre** y **diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero** y **febrero de dos mil veintidós**. Al respecto, tenemos que consta en la literalidad del documento base de la acción consistente en arrendamiento de **uno de abril de dos mil diecinueve**, que las partes contendientes pactaron bajo la **cláusula Sexta**<sup>47</sup>, el interés **moratorio**, que refiere la actora.

En consecuencia, se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago del **interés moratorio a razón del 10% (diez por ciento) mensual**, hasta en tanto no se cubra la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre** y **diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero** y **febrero de dos mil veintidós**, adeudada por concepto de rentas vencidas, así como de las que se sigan venciendo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, por la parte actora.

<sup>47</sup> Sexta.- El Arrendatario se obliga a pagar por falta de pago oportuno de la renta, en términos de la cláusula tercera, intereses moratorios del 10% (DIEZ POR CIENTO) en forma mensual, hasta en tanto no se cubra lo adeudado, cada vez que este suceso se produzca.

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

Aplicable al anterior razonamiento el criterio jurisprudencial siguiente:

**ARRENDAMIENTO. AL TENER LA CLÁUSULA PENAL Y LOS INTERESES MORATORIOS PACTADOS EN EL CONTRATO RELATIVO LA FINALIDAD COMPENSATORIA POR LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO O POR NO RECIBIR OPORTUNAMENTE EL PRECIO, DICHS ASPECTOS NO PUEDEN SER OBJETO DE ANÁLISIS SOBRE LA USURA**

(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De acuerdo con lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 29/2006-PS (que resulta aplicable, por analogía, en el Estado de Jalisco, ya que los artículos del 1736 al 1747 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que interpretó, son de igual redacción jurídica a los diversos 1309 al 1320 del Código Civil del Estado de Jalisco), se concluye que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios –es decir, tiene una finalidad compensatoria–, por incumplimiento total o parcial de una obligación; por tanto, si en el contrato de arrendamiento base de la acción de desahucio, las partes pactaron una cláusula penal, así como el pago de intereses moratorios, entonces estos aspectos constituyen una indemnización en favor del arrendador, ya que dicha cláusula penal tiene la naturaleza de ser una cuantificación anticipada convenida por las partes por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de una obligación, como ocurre con el pacto de intereses moratorios, cuando se establecen con la misma naturaleza, en su contrato de arrendamiento; en consecuencia, si el Máximo Tribunal del País determinó que la usura se predica de los intereses excesivos derivados del préstamo, y que la pena convencional tiene la finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la no entrega de la finca arrendada al vencimiento del plazo, y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada; entonces, la usura no puede tener lugar en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal o al pago de intereses moratorios, al no provenir de un préstamo, pues dichas penalidades pactadas en los contratos de arrendamiento, no derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente el arrendador. Ello, porque no puede soslayarse el carácter compensatorio (indemnizatorio) de la pena convencional, o de los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, por la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien dado en arrendamiento, o del precio que el arrendatario se obligó a pagar mensualmente (que genera los intereses moratorios correspondientes); lo que demuestra que esas sanciones no se fundan en el simple tráfico monetario, esto es, por la sola utilidad o ganancia del dinero. Por ende, si tanto la cláusula convencional, como los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, responden a una compensación resarcitoria, en cuanto a la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado, así como por no recibir oportunamente el precio por el servicio otorgado debido al arrendamiento del bien, es inconcuso que dichos aspectos no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de dinero), lo que impide por sí, la reducción del monto de los intereses pactados.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Reg. 2019213 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Civil Tesis: III.2o.C.98 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Feb/2019, Tomo II, pág. 2912 Aislada



PODER JUDICIAL

51

"2021. Año de Ricardo Flores Magón"  
Juicio: Especial sobre  
Arrendamiento de Inmuebles  
Expediente N°. 93/2021-1  
Sentencia

Asimismo aplicable, el criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

**INTERESES MORATORIOS, NATURALEZA DE LOS.** *Los intereses moratorios no son una consecuencia inmediata del contrato, sino más bien una sanción impuesta por la falta de cumplimiento del mismo, sanción que impone la ley y que resulta estrictamente una expectativa de derecho, que se rige por la ley vigente en las respectivas fechas en que se van causando los intereses.<sup>49</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>50</sup>*

Apoya el anterior razonamiento el criterio jurisprudencial siguiente:

**"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>51</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,*

<sup>49</sup> Quinta Época Reg. 358427 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XLIX Materia Civil Pág. 1462

<sup>50</sup> Reg. 340414 Tercera Sala Quinta Época Civil Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXII pág. 145 Aislada

<sup>51</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

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

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 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 accesoria" dado a la pena, en seguimiento de una de las clasificaciones tradicionales de las obligaciones, que distingue entre principal y accesoria. 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



**PODER JUDICIAL**

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

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>52</sup>.

**USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA PENA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]", estableció que la usura proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Ahora bien, aun cuando el componente de abuso patrimonial consistente en el pacto de una pena convencional que se estima excesiva, alude a una desproporción de tipo patrimonial, la usura no se configura cuando dicha pena deriva de las cláusulas convenidas en un contrato de arrendamiento, pues aquélla exige que ocurra un pacto de intereses excesivos derivado de un préstamo.<sup>53</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

<sup>52</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>53</sup> Reg. 2018028 Primera Sala Décima Época Constitucional, Civil Tesis: 1a. CXXXI/2018 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 58, Sep/2018, Tomo I, pág. 848 Aislada

*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 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 accesoria" dado a la pena, en seguimiento de una de las clasificaciones tradicionales de las obligaciones, que distingue entre principal y accesoria.*

*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>54</sup>*

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

**4).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 del Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Morelos."**

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones<sup>55</sup> demandadas por la

<sup>54</sup> Reg. 209385 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Civil Tesis: I.4o.C. J/61 Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 85, Ene/1995, pág. 61 Jurisprudencia

<sup>55</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,



PODER JUDICIAL

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

actora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada**, condenándose parcialmente a la demandada [REDACTED] [REDACTED] fiadora, en consecuencia resulta improcedente la pretensión de mérito, absolviendo por lo tanto a la citada demandada 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.),(1) 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

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.

*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>56</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,

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

**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] Apoderado Legal de la **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada**, probo parcialmente la acción ejercitada **sobre la rescisión del contrato de arrendamiento**, celebrado el **uno de abril de dos mil diecinueve**, y la parte demandada [REDACTED] fiadora, acreditó su excepción de pago parcial; en consecuencia:

**TERCERO.** Se declara la terminación por rescisión del contrato privado de arrendamiento celebrado el **uno de abril de dos mil diecinueve**, entre la arrendadora **Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada** y [REDACTED] fiadora, respecto del bien inmueble ubicado en calle [REDACTED], **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos.**

<sup>56</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

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] a **la desocupación y entrega a la arrendadora o a quien su derecho represente**, del bien inmueble arrendado, ubicado en calle [REDACTED], **Colonia Centro de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, dentro de los **diez días** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Consecuentemente,

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago de las rentas no pagadas a razón de **\$13,350.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** cada una, más el Impuesto al Valor Agregado, y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio y entrega de la localidad arrendada. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago de los intereses **moratorios** a la tasa del **10% (diez por ciento) mensual**, hasta en tanto no se cubra la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, al **once de febrero de dos mil veintidós**, correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre de dos mil veintiuno**, así como **enero y febrero de dos mil veintidós**, adeudada por concepto de rentas vencidas, así como de las que se sigan venciendo, en los términos previstos en el Considerando **VI** de la presente resolución, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, por la parte actora.

**SÉPTIMO.** Se declara parcialmente acreditada la excepción de pago de la parte demandada resultando procedente la cantidad de **\$53,400.00 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, adeudada por concepto de rentas vencidas.

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

**NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

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\***