



PODER JUDICIAL

"2022. Año de Ricardo Flores Magón."

Cuernavaca, Morelos; siete de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **377/2021 3^a**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por ***** por conducto de su apoderado legal, *******contra** "*****", con el carácter de subarrendataria radicado en la **Tercera Secretaría y;**

R E S U L T A N D O:

1.- Presentación de la demanda. Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, registrado con el número de folio **1073**, el ocho de octubre de dos mil veintiuno y que por turno correspondió conocer a esta autoridad, compareció ***** por conducto de su apoderado legal, *****; demandando en **Juicio Especial de Arrendamiento de Inmuebles** de "*****", las siguientes pretensiones:

"PRETENSIONES AL SUBARRENDATARIO:

- A. LA RECISIÓN DEL CONTRATO ESCRITO DE SUBARRENDAMIENTO, de fecha 01 de septiembre del 2106, celebrado por el suscrito en su carácter de **SUBARRENDADOR**, con los hoy demandados la **persona Moral ***** y/o *****y/o *******, en su carácter de **SUBARRENDATARIOS** sobre la propiedad ubicada en *****derivado del incumplimiento en el pago de la pensión rentística de los meses de **junio, julio, agosto, septiembre** del año en curso, y los demás que se vayan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble.
- B. LA **DESOCUPACIÓN Y ENTREGA REAL**, material y jurídica del domicilio ubicada en *****materia del contrato escrito de subarrendamiento, como consecuencia de la recisión que del mismo se decreta con fundamento en el artículo 1948

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

fracción IV del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

C. EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS CUATRO RENTAS VENCIDAS, MÁS LAS QUE SE LLEGUEN A VENCER, a razón de *****más IVA, dando un total mensual de ***** , siendo en total la cantidad hasta el día de hoy de *****que adeuda la demandada por los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre que acreditaré para dicho efecto, como se acreditará en su momento procesal oportuno, más el importe de la pensión rentística que se siga venciendo hasta la **DESOCUPACIÓN Y ENTREGA REAL, MATERIAL Y JURÍDICA** de mi inmueble ubicado en *****materia del subarrendamiento escrito a razón de *****más IVA, dando un total mensual de ***** Solicitando al de Usía, se requiera a la demandada la **persona Moral** “***** , en su carácter de **SUBARRENDATARIOS**, a fin de que acrediten con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de la pensión rentística que se les reclama, en términos de lo dispuesto del artículo 641 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y, de no acreditarlo, se decrete el **EMBARGO PRECAUTORIO** conforme norman los artículos 327 y 328 fracciones I y III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en bienes propiedad de la citada hoy demandada.

D. EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL 10% (DIEZ POR CIENTO) MENSUAL DE CADA RENTA, SOBRE LAS CUATRO RENTAS VENCIDAS, MÁS LAS QUE SE LLEGUEN A VENCER, a razón del acuerdo convenido por ambas partes en la cláusula **SEXTA párrafo Cuarto** del Contrato Escrito de Subarrendamiento fondo de esta acción, siendo la cantidad de ***** más IVA, dando un total mensual de *****siendo en total la cantidad hasta el día de hoy de *****



PODER JUDICIAL

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

Solicitando al de Usía, se requiera a la demandada la **persona Moral "*****"**, en su carácter de **SUBARRENDATARIOS**, a fin de que acrediten con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de la pensión rentística que se les reclama, en términos de lo dispuesto del artículo 641 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y, de no acreditarlo, se decrete el **EMBARGO PRECAUTORIO** conforme norman los artículos 327 y 328 fracciones I y III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en bienes propiedad de la citada hoy demandada.

- E. **EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE**, por concepto del consumo de Agua Potable de tres bimestres del inmueble materia del arrendamiento verbal, a que se obligó la arrendataria a cubrir en tiempo y forma, y que al día de hoy adeudan, más el consumo del agua potable correspondiente al medidor número *****bajo la cual se tiene registrada que suministra dicho servicio, y también de los bimestres que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble materia del contrato de subarrendamiento por escrito.
- F. **EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE**, por concepto del consumo de energía eléctrica del inmueble materia del arrendamiento verbal, a que se obligó la arrendataria cubrir en tiempo y forma,
- G. **EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS**, que se originen por la presente instancia, por ser la demandada la que originó que se iniciara la presente acción.”

Expuso como hechos constitutivos de su acción, los que narra en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren, adjuntando los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía, también ofertó las

pruebas que consideró necesarias para acreditar su acción e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la controversia.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de catorce de octubre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó que, en el domicilio señalado por el actor, se emplazara a los demandados ******* y *****y *******, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** comparecieran ante este Juzgado a dar contestación a la demanda y a oponer las excepciones que tuvieran. Asimismo que en el acto de emplazamiento se embargaran bienes propiedad del demandado por la cantidad total del adeudo correspondiente a *********, a fin de garantizar el pago de las rentas vencidas, decretándose como caución para garantizar los posibles daños y perjuicios, la cantidad de *********, que deberán ser depositados en el Fondo Auxiliar de la Administración del Poder Judicial del Estado, debiendo seguir las reglas establecidas por el artículo 328 del Código Procesal Civil, para llevar a cabo el embargo de referencia, teniéndose por enunciadas las pruebas.

3.- Emplazamiento y embargo. Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, se emplazó a juicio a **la moral *******

4.- Emplazamiento y embargo. Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, se emplazó a juicio a *********.

5.- Emplazamiento y embargo. Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, se emplazó a juicio a *********.

6.-Se requiere a la actora exhiba caución.- Por auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, atendiendo a la diligencia de embargo realizada el dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, respecto de la negociación mercantil demandada, con intervención a la caja, nombrándose como interventora a *********, por lo que, se ordenó girar oficio por los conductos electrónicos a la Comisión Bancaria y de Valores a fin de hacer del conocimiento del nombramiento de interventora y fuera registrada la firma de la misma y, para que hiciera del conocimiento de las



PODER JUDICIAL

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

Instituciones Bancarias el nombramiento señalado para que lleve a cabo el embargo de las cuentas de depósito o cheques a nombre de los demandados y fueran puestas a disposición de éste Juzgado, requiriéndose a la parte actora a fin de que exhibiera ante esta autoridad la garantía ordenada, otorgándole para tales efectos, el plazo de tres días, con el apercibimiento que de no hacerlo así, se levantaría el embargo ya ordenado.

7.- Rebeldía.- Por auto de dos de diciembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los demandados no contestaron la demanda instaurada en su contra en el plazo concedido para tales efectos, se tuvo por precluido su derecho a hacerlo y, se ordenó que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial, Órgano Informativo editado por este Tribunal.

8.- Dilación probatoria.- Por auto de doce de enero de dos mil veintidós, se concede a las partes un plazo de **CINCO DÍAS** para que ofrezcan pruebas, que no hubieren exhibido desde la demanda o contestación.

9.- Pruebas.- Por auto de dos de mayo de dos mil veintidós, **como pruebas de la parte actora se admiten:**

CONFESIONAL a cargo de *****.

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****.

CONFESIONAL a cargo de *****.

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****.

TESTIMONIAL a cargo de *****y *****.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en Escritura Pública número ***** de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del Notario Público Número 2 del Primer Distrito Notarial del Estado de Morelos, Licenciado ***** , que contiene poder otorgado por la actora al promovente.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la Escritura Pública número ***** de fecha trece de julio de mil novecientos

noventa, otorgada ante la fe del Notario Público Número 6 del Primer Distrito Notarial del Estado de Morelos, que contiene la constitución legal de la parte actora.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de subarriendo base de la acción.

DOCUMENTAL PRIVADA, cuatro facturas.

PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** las que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

10.- Audiencia de Ley.- El dos de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, en la que se desahogaron los siguientes medios probatorios:

CONFESIONAL a cargo de ***** (en la inteligencia que no fue una prueba ofertada por la actora y por ello no se advierte su admisión en auto de dos de mayo de dos mil veintidós)

CONFESIONAL a cargo de *****, a quien se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales.

CONFESIONAL a cargo de *****, a quien se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales.

Se declaró la deserción de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *****, *****y ***** (en la inteligencia que la señalada a cargo de la persona moral no fue una prueba ofertada por la actora y por ello no se advierte su admisión en auto de dos de mayo de dos mil veintidós).

TESTIMONIAL a cargo de *****y ***** y, no existiendo pruebas pendientes por desahogar, se procedió con la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por la actora, teniéndose por precluido el derecho de alegar de los demandados y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver, citación que se dejó sin efectos por auto regulatorio de fecha trece de junio de dos mil veintidós.



PODER JUDICIAL

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

11.- Citación para resolver.- Por auto de veintiocho de junio de dos mil veintidós, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Análisis de los presupuestos procesales aplicables. Como un primer aspecto, se procederá al estudio de las figuras jurídicas procesales relativas a la competencia de este juzgado y al estudio de la vía en que se substanció el procedimiento.

A).-Competencia.

Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver los asuntos en atención a lo dispuesto por el artículo 18¹ del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, cuya omisión constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada la incompetencia, trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto

¹ ARTÍCULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.²”

Señalado lo anterior, es importante establecer como fundamento, lo dispuesto por el artículo 23³ del Ordenamiento legal en cita pues establece las bases para el estudio y fijación de la competencia del órgano jurisdiccional, siendo éstos: la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

Ahora bien, respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29⁴ de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30⁵ en lo que interesa que cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda y que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley, vigente a la fecha de las presentaciones de la demanda,

² [Tesis aislada II.T.38 K. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 168719, Octubre de 2008, página 2320].

³ ARTÍCULO 23.- *Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.*

⁴ ARTÍCULO 29.- *Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas. La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

⁵ ARTÍCULO 30.- *Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda. La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales. Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio*



PODER JUDICIAL

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

señalaba en el artículo 75⁶ la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios cuya cuantía exceda mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización .

Igualmente, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio el artículo 34⁷ del Código Procesal de la materia en su fracción tercera señala que el órgano judicial competente por razón de territorio es el de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver los asuntos sometidos a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en este asunto se ejercita una acción relativa o derivada de un contrato de subarrendamiento, es decir, con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento compete a esta autoridad actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que el importe de las pensiones rentísticas de un año, es una cantidad mayor a la que la ley establece como competencia de los Juzgados Menores. Relativo al criterio de grado,

⁶ ARTÍCULO 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

II.- De los interdictos;

III.- De los delitos sancionados con pena hasta de cuatros años de prisión; y

IV.- Los demás asuntos que se les encomiende, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

⁷ ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (...)

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

este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia. Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues la ubicación del inmueble objeto del arrendamiento, está ubicado en ***** , donde esta autoridad ejerce competencia, actualizándose por ello la hipótesis prevista en el ante citado artículo 34 fracción III del Código Procesal de la materia.

B).-Estudio de la vía.

Este apartado corresponde al estudio de la vía en la cual la actora reclama sus pretensiones, lo anterior se justifica porque el estudio de la vía es una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo de los juicios de mérito; en este aspecto debe decirse que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica, siendo las leyes procesales las que determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida es procedente, pues de no serlo, se estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está



PODER JUDICIAL

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

restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente⁸.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles elegida es la correcta**, pues el artículo 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de este tipo de juicios respecto de las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario y como se desprende de los

⁸ [Tesis de Jurisprudencia 1a./J. 25/2005. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 178665, Abril de 2005, página 576].

escritos de demanda, la pretensión ejercitada, es relativa a la rescisión de contrato de subarrendamiento celebrado, por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista en el artículo citado.

II. Análisis de la Legitimación.- Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución, los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, por ser una obligación del suscrito Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es 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, situación diferente a la legitimación que se estudia en este apartado. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.⁹

⁹ [Tesis 2a./J. 75/97. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Novena Época, Enero de 1998, página 351].



PODER JUDICIAL

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza la legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

Además con base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es 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 este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor

con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva”.¹⁰

En ese sentido, analizadas las constancias que obran en autos, se determina que la legitimación en la causa de la actora***** , por conducto de su apoderado legal *****y de los demandados ***** *****y ***** , se encuentra acreditada, en virtud que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora refiere haber celebrado un contrato de subarrendamiento respecto del inmueble ubicado en ***** , adentro de la ***** , con fecha uno de septiembre de dos mil dieciséis, con los demandados ***** , *****y ***** **apoderados legales de la primera de las mencionadas**, con el carácter de subarrendatarios, relación jurídica contractual que no fue negada ni desvirtuada por los demandados, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte dicho contrato el cual se anexó a la demanda, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido de conformidad con los artículos 442, 444, 445 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, que de dicha documental se desprende que las partes celebraron el contrato de subarrendamiento aludido; asimismo obra en autos copia certificada de la Escritura *****de fecha dieciocho de enero de dos mil ocho, que contiene EL CONTRATO DE FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO PARA EFECTOS INTERNOS DE LA FIDUCIARIA BAJO EL NÚMERO ***** , que celebran en su carácter de fideicomitentes, ***** , que contiene las propiedades fideicomitidas; por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado con los demandados ***** , *****y ***** , **(como apoderados legales de la primeramente mencionada)**, el contrato referido, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual deriva sus

¹⁰ [Tesis VI.3o.C. J/67. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Registro: 169271, Novena Época, Página: 1600].



PODER JUDICIAL

pretensiones.; con respecto a la personalidad de *****, como apoderado legal de la actora, la misma quedó acreditada en términos de la Escritura Pública *****, Volumen *****, página 134, de cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del licenciado *****, Notario Público Número Dos de este Primer Distrito Judicial en el Estado, en el que se hizo constar el Poder General otorgado a su favor.

Lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma en automático.

III. Estudio de la acción. Enseguida, se procede al estudio de fondo del juicio, en los términos que se expondrán así, en el presente asunto se determinará si es procedente la rescisión del contrato de subarrendamiento base de la acción que celebraron las partes, así como las cuestiones accesorias (rentas, I.V.A., agua potable, energía eléctrica etcétera) que reclamó la persona moral actora derivado de la omisión en el pago de las rentas que la parte actora le imputa a los demandados, para ello, se desarrollarán los siguientes temas: 1. Se precisará el marco jurídico aplicable. 2. Se señalarán los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción 3. Se determinará la procedencia de la acción ejercitada con base en las pruebas y elementos procesales que obran en actuaciones.

Marco jurídico aplicable.

1.- Del contrato de subarrendamiento. En primer lugar deben establecerse las disposiciones legales que regulan la figura jurídica del subarrendamiento (materia del presente juicio), establecidas en el Código Civil del Estado. Así, se cita, por tener aplicación en la presente controversia judicial, los artículos 1940, 1941, 1946, 1947, 1948 y 1955 del referido Código que a la letra dicen:

“ARTICULO 1940.- OBJETO DEL SUBARRENDAMIENTO. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en

parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.”

“ARTICULO 1941.- CONCEPTO DE SUBARRENDAMIENTO. Habrá subarrendamiento cuando el arrendatario arriende en todo o en parte la misma cosa que recibió en arrendamiento. Para la validez del subarrendamiento, además de la autorización que debe dar el arrendador al arrendatario, este último debe tener capacidad para arrendar.”

“ARTICULO 1946.- FORMALIDADES DEL SUBARRIENDO. El subarrendamiento debe otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la Ley para el arrendamiento tanto en los casos de autorización general cuanto en los de autorización expresa.”

“ARTICULO 1947.- EFECTOS DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA SUBARRENDAR. Por virtud de la autorización expresa para subarrendar, habrá subrogación en los términos del artículo 1944 de este Código, si se mantienen las mismas condiciones del contrato de arrendamiento, en el de subarrendamiento. Habrá novación, cuando el subarrendamiento se lleve al cabo cambiando algunas cláusulas del contrato de arrendamiento que modifiquen substancialmente la relación jurídica primitiva. En este caso también quedará liberado el arrendatario, y el subarrendatario será directamente el único obligado ante el arrendador.”

“ARTICULO 1948.- 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;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

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

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento”.

Conforme a los anteriores artículos, hay subarrendamiento cuando el arrendatario arriende en todo o en parte la misma cosa que recibió en



PODER JUDICIAL

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

arrendamiento, debiéndose otorgar con las mismas formalidades requeridas por la Ley para el arrendamiento

Respecto a las obligaciones de los contratantes se establece que son, con relación al arrendador a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Finalmente, la legislación señala como causas de terminación del arrendamiento las siguientes: 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, por convenio expreso, por nulidad, **por rescisión**, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Siendo precisamente la causal de rescisión la que importa en el presente asunto al ser la pretensión reclamada.

Por tal virtud, respecto a las causas de rescisión del contrato de arrendamiento, se señalan la falta de pago de la renta en los términos prevenidos, por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 y por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940, **siendo la falta de pago de la rentas la invocada por la parte actora en el presente asunto.**

2.- Del cumplimiento de las obligaciones. Ahora bien, en virtud que de los hechos narrados en el escrito de demanda, se advierte que la parte actora imputa a los demandados un incumplimiento en las obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento que celebraron, conviene ahora precisar lo que el Código Civil del Estado establece al respecto, lo

dispuesto por los artículos 1256, 1257, 1258, 1478, 1672 y 1715 de dicho Código que a la letra dicen:

“ARTICULO 1256.- NOCIÓN DE OBLIGACIÓN. La obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa”.

“ARTICULO 1257.- FORMA DE CUMPLIMIENTO DEL DEUDOR. El deudor debe cumplir su obligación teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la Ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente, sino también todo aquello que sea conforme a la naturaleza de la deuda contraída, a la buena fe, a los usos y costumbres y a la equidad”.

“ARTICULO 1258.- OPCIÓN DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN. El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código. En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios”.

“ARTICULO 1478.- NOCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PAGO. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratare de deudas de no hacer. El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia. Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario”.

“ARTICULO 1672.- VALIDEZ Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

“ARTICULO 1715.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”.

Conforme a los anteriores artículos, la obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa, debiendo cumplir el deudor, teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la Ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente, sino también todo aquello que sea



PODER JUDICIAL

conforme a la naturaleza de la deuda contraída, a la buena fe, a los usos y costumbres y a la equidad.

En caso de incumplimiento el acreedor puede optar, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios ya que la validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Así, si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, hipótesis que tiene aplicación en el presente asunto pues la parte actora aduce un incumplimiento contractual de los demandados por virtud del cual solicita la rescisión del subarrendamiento básico de la acción.

3.- Carga de la prueba. Ahora bien, se hace también necesario precisar que conforme a lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, mismo que a la letra dice:

“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”.

Las partes deben asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que, 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.

Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.

Con base en los dispositivos legales a que se hizo referencia en el punto anterior, se considera que la acción planteada por la parte actora “*****” está supeditada a demostrar los siguientes aspectos: 1).- La existencia del contrato de subarrendamiento.- 2).- El incumplimiento de los demandados respecto al contrato (omisión en el pago de rentas). Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Sexta Época
Registro: 270664
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Volumen LXII, Cuarta Parte
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 30

ARRENDAMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA RESPECTO DEL PAGO DE LAS RENTAS.

Si el actor sostiene en su demanda que el inquilino ha dejado de pagarle determinada mensualidad de renta, y acredita la relación contractual existente entre él y el arrendatario, y por tanto, demuestra su derecho para cobrar las pensiones, corresponde al demandado demostrar el pago, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación contraria no sólo a las posibilidades humanas por tratarse de una negativa pura y simple que no es susceptible de prueba, sino por ser tal cosa contraria a las normas procesales inherentes a la prueba que establece la ley procesal.

Procedencia de la acción.

Analizadas que fueron las constancias que integran el presente juicio se determina que la acción ejercitada es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

Para un mejor entendimiento de los antes expuesto, se señala que de autos se advierte que la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en Audiencia de Ley, de dos de junio de dos mil veintidós, **declarando confeso al demandado de las posiciones previamente calificadas de legales, que obran a fojas 63 del expediente fuente y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.**



PODER JUDICIAL

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

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en Audiencia de Ley, de dos de junio de dos mil veintidós, **declarando confeso al demandado de las posiciones previamente calificadas de legales, que obran a fojas 64 del expediente fuente y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.**

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****, la cual fue declarada desierta en la Audiencia de Ley antes mencionada.

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****, la cual fue declarada desierta en la Audiencia de Ley antes mencionada.

TESTIMONIAL a cargo de *****y *****, desahogada en la Audiencia de Ley antes precisada.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en Escritura Pública número ***** de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del Notario Público Número 2 del Primer Distrito Notarial del Estado de Morelos, Licenciado *****, que contiene poder otorgado por la actora al promovente.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la Escritura Pública número ***** de fecha trece de julio de mil novecientos noventa, otorgada ante la fe del Notario Público Número 6 del Primer Distrito Notarial del Estado de Morelos, que contiene la constitución legal de la parte actora.

DOCUMENTAL PRIVADA, cuatro facturas.

DOCUMENTAL PRIVADA, contrato basal.

PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** las que se desahogan por su propia y especial naturaleza. Pruebas que se valoran en términos de los artículos 414, 437, 442, 444, 445, 471, 490, 493 a 499 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

exceda al estipulado en el contrato, con arreglo a lo pactado, pues en términos de ley, es obligación del subarrendatario pagar la renta en la forma y tiempo que se convino.

Así, si el subarrendatario no cumple con su obligación de pagar la renta en el término que se comprometió, es procedente que el subarrendador le demande la rescisión de la relación arrendaticia, aun cuando el contrato que dio origen a la misma se encuentre prorrogado por haber operado su tácita reconducción, toda vez que es un supuesto elemental que el inquilino pague el precio del subarrendamiento en la forma que se obligó, sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Octava Época

Registro: 229817

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 111

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, PROCEDE LA ACCION RESCISORIA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS, TRATANDOSE DE UN CONTRATO DE.

De conformidad con los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, en el supuesto de que terminado un contrato de arrendamiento y su prórroga, si la hubo, al continuar el arrendamiento sin oposición del arrendador en el goce y uso del inmueble, el arrendamiento se prorrogará por tiempo indefinido y el inquilino deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al estipulado en el contrato, con arreglo a lo pactado, pues en términos de la fracción I del artículo 2425 del mismo ordenamiento, es obligación del arrendatario pagar la renta en la forma y tiempo que se convino, y si éste no cumple con su obligación de pagar la renta en el término que se comprometió, es procedente que el arrendador le demande la rescisión de la relación arrendaticia, aun cuando el contrato que dio origen a la misma se encuentre prorrogado por haber operado su tácita reconducción, toda vez que es un supuesto elemental que el inquilino pague el precio del arrendamiento en la forma que se obligó.

b). Reconocimiento de la relación contractual en la contestación de demanda. Ahora bien, otro aspecto por el cual esta autoridad considera que está plenamente demostrada la existencia del contrato base de la

acción en por el reconocimiento ficto de los demandados al dejar de contestar la demanda instaurada en su contra en términos del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; así como de las posiciones que en el desahogo de la prueba confesional a su cargo, fueron declarados confesos.

En mérito de lo anterior, es factible concederle pleno valor probatorio a dichas pruebas, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil en vigor, creando una confesión con pleno rango de convicción.

Requisito 2. Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el incumplimiento del subarrendatario respecto al contrato base de la acción (omisión en el pago de rentas en forma puntual), se considera acreditado esencialmente por el hecho que ninguna prueba ofreció para demostrar el cumplimiento puntual del contrato base de la acción y en específico, del pago (en los términos pactados en el contrato) de las rentas a que estaba obligado, lo anterior tomando en consideración que es precisamente al citado demandado a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato al tener la carga procesal de demostrar el efectivo cumplimiento de las obligaciones contractuales que se impusieron en el básico de la acción, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la demandada, máxime que, como se dijo, la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la moral actora, equivaldría a obligarles a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

Condiciones generales de la renta.

En primer plano, es conveniente precisar los términos en que fue pactado el contrato de subarrendamiento base de la acción específicamente en lo que respecta al pago de las rentas, así, del contrato base de la acción (que



PODER JUDICIAL

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

se encuentra anexo a la demanda) se advierte en lo que interesa lo siguiente:

“...SEXTA.- IMPORTE DE LAS RENTAS.

“”LA SUBARRENDATARIA”” se obliga a pagar a “”LA SUBARRENDADORA”” por concepto de renta mensual la cantidad equivalente en pesos mexicanos al tipo de cambio exigible a la fecha de la obligación de pago generada por la naturaleza del presente contrato, a razón de *****.”

En la inteligencia que en la misma cláusula se pactó el incremento a partir del primer aniversario de vigencia de dicho contrato y de manera anual y consecutiva el incremento en un porcentaje igual al del incremento que haya registrado durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicados en el Diario Oficial de la Federación o en el índice que en lo futuro oficialmente lo sustituya.

Como consecuencia de lo anterior, resulta obvio que existió una **mora** o **retardo** en el cumplimiento de la obligación de pago de renta, tal situación es contraria a lo dispuesto por los artículos 1478 y 1488 del Código Civil del Estado de Morelos que establecen:

“ARTICULO 1478.- NOCIÓN CARACTERÍSTICAS DEL PAGO. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratare de deudas de no hacer. El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.

Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario”.

“ARTICULO 1488.- TIEMPO PARA EFECTUAR EL PAGO. El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa”.

Esto es, que el pago debe ser exacto respecto al tiempo en que se hubiese convenido, por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1672 del Código citado, en el sentido de que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse el arbitrio de una de las partes, ya que eso

equivaldría aceptar que un inquilino hiciera subsistir el contrato de arrendamiento pagando fuera de tiempo, lo cual no es jurídicamente aceptable.

IV.- Decisión.- En corolario, tomando en consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y los demandados no opusieron defensas ni excepciones, se declara **procedente** la acción que en la **Vía Especial sobre Arrendamiento de inmuebles** promovió ***** por conducto de su apoderado legal *****contra *****, *****y *****, por lo que, se declara la **RESCISIÓN** del contrato de subarrendamiento celebrado el día uno de septiembre de dos mil dieciséis, entre *****, por conducto de su apoderado legal, *****, como subarrendadora y *****, *****y *****, en su calidad de subarrendataria, respecto del local comercial número uno ubicado en *****, adentro de la *****.

Como consecuencia de lo anterior y al no existir constancia en autos que se haya desocupado y entregado el inmueble materia del subarrendamiento, se condena a la parte demandada *****, *****y *****, a entregar el inmueble materia del subarrendamiento; a la **DESOCUPACIÓN y ENTREGA** a favor de la parte actora***** o a quien sus derechos represente, el inmueble objeto del subarrendamiento y que anteriormente fue señalado, concediéndole al efecto **UN PLAZO VOLUNTARIO DE CINCO DÍAS, y en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.**

Lo anterior en virtud de la mora o retardo e incumplimiento injustificado en que incurrió el subarrendatario *****, *****y *****, respecto al pago de las pensiones rentísticas, actualizándose así las hipótesis contenidas en los artículos 1948 fracción IV y 1955 fracción I del Código Civil en vigor del Estado de Morelos. .

En relación a la pretensión **C).**- Se condena a la parte demandada al pago de *****por concepto de las pensiones rentísticas de los meses de **junio, julio, agosto y septiembre de dos mil veintiuno** reclamadas, a



PODER JUDICIAL

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

razón de ***** más I.V.A., dando un total mensual de *****; así como las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble materia de la litis.

Se **condena a los demandados "*****", a pagar el 10% (DIEZ POR CIENTO) mensual de cada renta, sobre las cuatro rentas vencidas**, en los términos convenidos en la cláusula sexta párrafo cuarto del contrato, siendo la cantidad de ***** más I.V.A., dando un total mensual de ***** , siendo un total por la cantidad de ***** , más las que se sigan venciendo.

Se absuelve a los demandados ***** , *****y ***** , del pago de agua potable y energía eléctrica reclamados en los incisos E) y F), en virtud de que al presente no se exhibieron los recibos de pago por tales conceptos.

Finalmente, respecto de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

“Artículo 158. **Condena en costas para el vencido.** En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa...”.

Del artículo transcrito se advierte que el supuesto necesario para que una de las partes dentro de un juicio sea condenada en costas, son: **a)** La existencia de un juicio en el que el condenado sea parte, **b)** Que en dicho juicio se dicte una sentencia condenatoria en su contra.

De lo anterior se colige que el criterio a que recurre éste dispositivo legal atiende al previsto en la teoría del vencimiento, la cual establece que debe ser condenado en costas aquel que fuere vencido en

juicio y la prueba para demostrar lo anterior, lo constituye la sentencia desfavorable a alguna de las partes.

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción intentada por la parte actora es procedente, por tanto la presente resolución no es favorable a los intereses de *****; *****y ***** , bajo ese contexto, es procedente condenarlo al pago de gastos y costas originados en el juicio.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente Juicio y la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

SEGUNDO.- Tomando en consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y los demandados no opusieron defensas ni excepciones, se declara **procedente** la acción que en la **Vía Especial sobre Arrendamiento de inmuebles** promovió ***** por conducto de su apoderado legal, *****contra ***** , *****y ***** , **en consecuencia:**

TERCERO.- Se declara la **RESCISIÓN** del contrato de subarrendamiento celebrado el día uno de septiembre de dos mil dieciséis, entre ***** , por conducto de su apoderado legal, ***** , como subarrendadora y ***** , *****y ***** , en su calidad de subarrendataria, respecto del local comercial número uno ubicado en ***** , adentro de la ***** .

CUARTO.- Como consecuencia de lo anterior y al no existir constancia en autos que se haya desocupado y entregado el inmueble materia del subarrendamiento, se condena a la parte demandada



PODER JUDICIAL

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

*****, *****y ***** , a entregar el inmueble materia del subarrendamiento; a la **DESOCUPACIÓN y ENTREGA** a favor de la parte actora***** o a quien sus derechos represente, el inmueble objeto del subarrendamiento y que anteriormente fue señalado, concediéndole al efecto **UN PLAZO VOLUNTARIO DE CINCO DÍAS, y en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.**

QUINTO.- En relación a la pretensión **C).**- Se condena a la parte demandada al pago de *****por concepto de las pensiones rentísticas de los meses de **junio, julio, agosto y septiembre de dos mil veintiuno** reclamadas, a razón de ***** más I.V.A., dando un total mensual de *****; así como las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble materia de la litis.

SEXTO.- Se **condena a los demandados ***** , *****y ***** , a pagar el 10% (DIEZ POR CIENTO) mensual de cada renta, sobre las cuatro rentas vencidas,** en los términos convenidos en la cláusula sexta párrafo cuarto del contrato, siendo la cantidad de ***** más I.V.A., dando un total mensual de ***** , siendo un total por la cantidad de ***** , más las que se sigan venciendo.

SÉPTIMO.- Se absuelve a los demandados ***** , *****y ***** , del pago de agua potable y energía eléctrica reclamados en los incisos E) y F), en virtud de que al presente no se exhibieron los recibos de pago por tales conceptos.

OCTAVO.- En virtud que la presente resolución no es favorable a los intereses de *****; *****y ***** , bajo ese contexto, es procedente condenarlo al pago de gastos y costas originados en el juicio.

NOVENO- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma el **Maestro en Derecho JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la

Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Luz de Selene Colín Martínez**, con quien legalmente actúa y da fe.

JHA/gse

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Núm. _____ correspondiente
al día _____ de _____ 2022.

Se hizo la publicación de Ley. Conste.

El _____ de _____ 2022.

surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.
Conste.