



**PODER JUDICIAL**

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**Cuernavaca, Morelos; a veintinueve de marzo del  
dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en **Definitiva** los autos del presente asunto relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES** promovido por **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de la sucesión de bienes de **XXXXXXXXXX** contra de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, identificado con el número de expediente **424/2020-1**; y,

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

1.- Mediante escrito presentado en fecha **tres de noviembre del dos mil veinte**, registrado con el número **577**, suscrito por **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de la sucesión de bienes de **XXXXXX** promovió demanda en la vía **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, en contra de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, de quien reclama las siguientes prestaciones:

**“...A) La rescisión del contrato de arrendamiento de terreno con vivienda y bodega que el finado XXXXXXXXXXXX suscribió con el ahora demandado XXXXXXXXXXXX con fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, respecto del inmueble ubicado en: XXXXXXXXXXXX.**

**B) Como consecuencia de la rescisión, la desocupación y entrega por parte del demandado al suscrito de la finca citada que ocupa en calidad de arrendatario.**

**C) El pago de todas y cada una de las rentas mensuales adeudadas y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado.**

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

Manifestó los hechos en que fundó su acción e

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

invocó el derecho que creyó aplicable, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidas, como si se insertasen a la letra.

**2.-** Por auto de fecha **seis de noviembre del dos mil veinte**, se previno al actor para que aclarar sus pretensiones a efecto de que manifieste la cantidad y meses adeudados por concepto de pensión rentística; una vez cumplido dicho requerimiento, por auto de **diecisiete de noviembre del dos mil veinte**, se admitió la demanda planteada, ordenándose emplazar al demandado para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra.

**3.-** El **dos de marzo del dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, dio cumplimiento al auto de diecisiete de noviembre del dos mil veinte, entendiéndose la diligencia con el demandado **XXXXXXXXXX**.

**4.-** Por acuerdo de **nueve de marzo del dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **XXXXXXXXXX**, dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo defensas y excepciones y por enunciadas sus posibles probanzas; por lo que se ordenó dar vista a la parte actora con la contestación de la demanda, por el término de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho conviniera; por auto de **diecinueve de marzo del dos mil veintiuno**, se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la vista ordenada por auto de fecha nueve de marzo del dos mil veintiuno.

**5.-** Por auto de **trece de abril del dos mil veintiuno**, se certificó el término de **cinco días** concedido a las partes para que ofrecieran las pruebas que a su parte correspondieron, por tanto se les tuvo por



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

perdido a ambas partes para ofrecer pruebas que no hubieran exhibido desde la demanda o contestación, ordenándose proveer únicamente las ofrecidas desde el escrito inicial de demanda y la contestación de la misma y por así permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos en términos de lo dispuesto por el artículo 638 último párrafo del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, se señaló fecha y hora para el desahogo de la **Audiencia de Ley** prevista por el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor; por lo tanto, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte **actora** en su escrito de inicial de demanda, admitiéndose: la **confesional** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**; la **declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**; la **testimonial** a cargo **XXXXXXXXXX**; la **Inspección Judicial** marcada con el número IV, del escrito inicial de demanda; la **documental pública** marcada con el número V, del escrito inicial de demanda; la **documental pública** marcada con el número VII, del escrito inicial de demanda; la **documental privada** marcada con el número VIII, del escrito inicial de demanda; la **documental pública** marcada con el número IX, del escrito inicial de demanda; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones**.

Por cuanto a las pruebas del demandado **XXXXXXXXXX**, admitiéndose: la **documental** marcada con el número 4, consistente en el documento base de la acción; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**; la **documental pública**, ofrecida como prueba superviniente por la parte demandada, consistente en las copias certificadas del expediente número **01/372/05**.

**No así** la prueba de **declaración de parte**,

macada con el número 1 y 2 de su escrito de contestación de demanda; la **pericial** en materia de grafoscopía y dactiloscopia; la de **informe de autoridad**.

**6.-** Con fecha **veintiocho de abril del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la **Audiencia de Ley**, prevista en el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor, haciéndose constar la comparecencia la parte actora **XXXXXXXXXX**, así como de su abogado patrono **XXXXXXXXXX**; asimismo se hizo constar la comparecencia de la parte demandada **XXXXXXXXXX** y toda vez que no fue posible una amigable composición, por lo que se procedió al desahogo de la pruebas que fueron admitidas y ordenadas mediante autos de fecha trece de abril y veintisiete de octubre ambos del dos mil veintiuno; acto continuo se procedió al desahogo de las pruebas **confesional** y **declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, la cual se desahogó en términos de Ley; acto continuo se procedió al desahogo de la prueba **testimonial** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX** la cual se desahogó en términos de Ley.

**7.-** En diligencia de fecha cuatro **de junio del dos mil veintiuno**, procedió la actuario adscrita a este juzgado, a efecto de practicar la **Inspección Judicial** en el inmueble en materia de presente juicio a dar cumplimiento al auto de fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno

**8.-** En auto de fecha **veintisiete de octubre del dos mil veintiuno**, se tuvo por admitida la **prueba documental pública**, ofrecida por la parte actora, consistente en las copias certificadas del expediente número 01/372/05.

**9.-** El día veintisiete de octubre de del dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la Licenciada **XXXXXXXXXX** en su carácter de abogada patrono de



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

la parte demanda, exhibiendo sus alegatos mismos que serán tomados en consideración en el momento procesal oportuno.

**10.-** Por auto de fecha diecisiete de enero del dos mil veintidós, se tuvo por presentado al Licenciado **XXXXXXXXXX** en su carácter de abogado patrono de la parte actora, dando contestación a la vista de fecha veintisiete de octubre del dos mil veintiuno.

**11.-** El día **diecisiete de enero del dos mil veintidós**, tuvo verificativo al **audiencia de pruebas y alegatos**; y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la etapa de desahogo de los **alegatos** correspondientes, teniéndose por formulados los alegatos de la parte actora y dada la incomparecencia de la parte demandada, se le tuvo por precluido su derecho para formular sus alegaciones de su parte; en consecuencia y por así permitirlo el estado procesal **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**.

**12.-** Por auto regulatorio **ocho de febrero del dos mil veintidós**, se admitió la **documental publica** marcada con el numeral **IX**, del capítulo de pruebas de su escrito inicial de demanda, consistente en la escritura pública número 327,958 de fecha veintidós de febrero del dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado **XXXXXXXXXX**, Titular de la Notaria Número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

**13.-** El día **uno de marzo del dos mil veintidós**, previa certificación secretarial, se le tuvo por perdido el derecho a la parte demanda **XXXXXXXXXX**, al no haber dado contestación a la vista ordenada por auto de fecha ocho de febrero del dos mil veintidós.

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

**14.-** Por auto de **quince de marzo del dos mil veintidós, se** ordenó disponer del plazo de tolerancia de **diez días** para dictar la sentencia definitiva correspondiente, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del Código Procesal Civil vigente, **75**, fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, ya que las prestaciones reclamadas no superan la cuantía señalada para este juzgado y el inmueble materia de la controversia se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado Menor.

**II.-** Una vez analizada la competencia, es procedente entrar al estudio de la vía propuesta por la parte actora, toda vez que ésta es un presupuesto procesal que debe analizarse aún de oficio, en virtud de que la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin que permita a los particulares adoptar diversas formas de Juicio, salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En el caso que nos ocupa, la vía elegida por la promovente es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos **266** fracción **II** y **636** del Código Procesal Civil que dice:

“ARTICULO 266.- Formas de procedimiento.  
Para alcanzar la solución procesal se podrán emplear los diversos procedimientos formales que regula este ordenamiento:

- I.- Juicio civil ordinario; y
- II.- Procedimientos especiales.

**ARTICULO 636.- De la procedencia del juicio.**  
Las disposiciones de este Capítulo les son



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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...".

III. En primer término, se procede a estudiar la legitimación procesal de las partes, análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio; así tenemos que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 179, 180 fracción II, 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, los que disponen respectivamente lo siguiente: ***“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”, “Tienen capacidad para comparecer en juicio; II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos; “Para interponer una demanda o para contradictoria es necesario tener interés jurídico. Como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estado legal de esta institución y de este Código” y “El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio: IV.- Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado”.*** De la interpretación sistemática de los dispositivos legales transcritos se infiere que el juez se encuentra obligado a examinar la legitimación procesal de las partes, así como en acatamiento a la jurisprudencia VI.2º.C. J/206, que es de que observancia obligatoria, pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, julio de 2001, página 1000, que textualmente estatuye:

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

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación 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.

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*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella 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, 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 que se encuentra debidamente acreditada, con el contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de año dos mil novecientos noventa y cinco, que celebraron por una parte como arrendador XXXXXXXXXXXX quien compareció a juicio por conducto de su Albacea XXXXXXXXXXXX, y como arrendatario el ciudadano **XXXXXXXXXXXX**, exhibido como base de la presente acción y de su contenido se desprende la relación contractual que une a la actora con la demandada, respecto al inmueble identificado como **XXXXXXXXXXXX**; dado que a pesar de haber sido objetado por la parte demanda no acredito las causas en que sustento tal objeción; al cual se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 444, 445 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 el compareciente por su propio derecho y en representación del arrendatario.

También la parte actora XXXXXXXXXXXX comparece ejercitando un derecho que aduce tener por conducto de su Albacea testamentario ciudadano XXXXXXXXXXXX, lo anterior tomando en cuenta que el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y específicamente su artículo 180, prevé lo siguiente: “...*Tienen capacidad para comparecer en juicio: ...I.- Las personas físicas que*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí **o por sus representantes legales** o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;...”, es decir, se contempla que las personas físicas pueden comparecer a juicio por medio de su representante legal, acreditándose lo anterior en términos de la documental pública consistente en las Escritura número 36,017 pasadas ante la Fe del Notario Público Número Ciento Setenta y Siete de la Ciudad de México, de fecha cinco de septiembre del dos mil dieciocho, documental pública a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 437 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de que dicha documental fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones; por consiguiente se les concede eficacia probatoria en términos del artículo 490 y 491 del mismo Cuerpo de Leyes para acreditar que el Ciudadano XXXXXXXXXXXX es el Albacea de la sucesión testamentaria a bienes de **XXXXXXXXXXXX**; justificándose así, la Representación con que se ostentó el accionante XXXXXXXXXXXX en el juicio que nos ocupa y el demandado **XXXXXXXXXXXX**, fue debidamente emplazado y compareció a juicio por su propio derecho, sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio.

El criterio emitido en líneas anteriores, se sustenta en la siguiente **Jurisprudencia** que textualmente dice:

**Registro digital:** 169857  
**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito  
**Novena Época**  
**Materia(s):** Civil  
**Tesis:** I.11o.C. J/12

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

Tomo XXVII, Abril de 2008, página 2066

**Tipo:** Jurisprudencia

**“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.**

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes”.

**IV. Derechos Fundamentales.-** La presente resolución se dicta en observancia a los artículos 1 y 133 del Pacto Federal, que impone a toda autoridad, en el ámbito de su competencia de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad, principio de pro persona y progresividad; observando en primer término el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tiene suscritos. Artículos que literalmente instruyen:

**“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece las normas relativas a los derechos**



**PODER JUDICIAL**

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.** Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley...”.

**“Artículo 133.** Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella **y todos los Tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión.**

Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados.

Lo anterior se robustece con la tesis III. 4º (III Región) 5 K, (10 a), que pronunció el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, Décima Época, página 4320, cuya sinopsis reza:

**“CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. CÓMO DEBEN EJERCERLO LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES.** El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, tuvo importantes modificaciones que impactan directamente en la administración de justicia, porque evidencian el reconocimiento de la progresividad de los derechos humanos, mediante la expresión clara del principio pro persona como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas. De esta manera, todos los órganos jurisdiccionales nacionales deberán, en principio, ejercer el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en

materia de derechos humanos. Así, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: Primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte. De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

*de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte."*

En atención al marco jurídico de referencia, es pertinente puntualizar que este Órgano Judicial se encuentra constreñido a dictar la presente resolución judicial observando además lo dispuesto por el artículo 7 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que literalmente estatuye: ***"Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación."***, así como en lo que instruye el ordinal 8 de la CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (Pacto de San José), que dispone: ***"Artículo 8. Garantías Judiciales. 1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter"***.

V. Toda vez que el demandado, dio contestación a la demanda entablada en su contra, se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que opuso.

De la lectura de las manifestaciones que vertió el demandado, se advierte que opone las siguientes defensas y excepciones:

**I. LA FALTA DE PERSONALIDAD Y CAPACIDAD JURÍDICA.** - En contra de la supuesta actora que en obvio de repeticiones se reproduce y ratifica en los términos manifestados al proemio de contestación de la presente demanda.

**II. LA FALTA DE LEGITIMACIÓN.**- De la actora en razón que no ha demostrado hasta este momento

derecho alguno para legitimarse y poder demandar, pues no señalan como se ha expresado a lo largo de la presente contestación elemento alguno que haga procedente el ejercicio de su acción, pues los fundamentos en los que descansa la acción que intenta como ya lo hemos visto a lo largo de la presente contestación carecen de aplicación al caso concreto, pues como ya lo señalamos los actos jurídicos celebrados que son materia de la presente contestación fueron celebrados con todas las formalidades de la ley y cumpliéndose con todos los requisitos de fondo y de forma para que los mismos surtieran sus efectos contra terceros teniendo el comprador la posesión de los bienes materia de la compraventa desde la celebración de la misma tal y como se ha señalado con antelación a lo largo del presente escrito de contestación.

**III. LA FALTA DE ACCION:** En razón de que la accionante no cuenta con los elementos necesarios para poder demandar la rescisión del contrato que demanda que celebramos pues los artículos en los que descansa su acción principal no tienen aplicación en el caso concreto, aunado a que no se actualizan las hipótesis que aquella invoca prevista en la ley para reclamar la rescisión de contrato celebrado.

**IV. LA OSCURIDAD DE LA DEMANDA.** Ya que la actora maliciosamente ocultan datos importantes que lleven a su señoría al conocimiento de la verdad histórica de los hechos así como también omiten señalar circunstancias de tiempo, lugar y modo en que supuestamente han acontecido los hechos que refieren, lo que deja al suscrito en un completo estado de indefensión al no poder controvertir de manera adecuada los hechos e imputaciones que en mi contra hacen los actores en el presente Juicio.

**V. LA DE SINE ACTIONE AGIS.-** Que implica que la carga de la prueba le corresponde a la actora para demostrar los hechos que se expresan en la demanda.

**VI, LA PREVISTA POR LOS ARTÍCULOS 1671, 1762, 1673, DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MORELOS.-** Y que se hace consistir en lo que establece los artículos antes descritos en específico lo relativo al perfeccionamiento, validez, consentimiento y forma así como perfeccionamiento de la compraventa, pues en la operación que celebramos se cumplió con todos y cada uno de los requisitos que establecen dichas disposiciones legales en la celebración de las mismas, tal y como ha quedado asentado a lo largo de la presente contestación de demanda".



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las defensas y excepciones, 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 la juzgadora 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; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro 214059 de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

**“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.”

Establecido lo anterior, se procede al análisis de las excepciones planteadas por la parte actora marcadas con los números romanos **III** y **V**, consistentes en: la de **sine actione agis** y la prevista por los artículos **1671, 1762, 1673, Del Código Civil Vigente para el Estado De Morelos**; las mismas deben analizarse al resolver el fondo del presente asunto, toda vez que al tratarse de una defensa de negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, sólo consiste en negar la demanda, y el de, cómo bien lo apunta la parte demandada, arrojar la carga de la prueba a la actora, y obligar a la Suscrita Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo tanto, al examinar el fondo del presente asunto, se procederá a analizar si las pruebas que la parte actora ofertó, son aptas para acreditar su acción; sirve de apoyo a lo anterior, el criterio de carácter obligatorio emitido por la Superioridad Federal que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, que versa:

*“...**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...”*

Por cuanto a la excepción marcada con el romano **I**, consistente en la **falta de personalidad y**



**PODER JUDICIAL**

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**capacidad jurídica** de **XXXXXXXXXX**, es menester precisar que, la personalidad constituye, entre otros presupuestos procesales, un requisito que previamente han de cumplirse para la procedencia de la acción, pues es necesaria para que la relación procesal pueda válidamente constituirse y mediante su desarrollo obtenerse la sentencia; luego, la personalidad consiste en la capacidad en la causa para accionar en ella, o sea, es la facultad procesal de una persona para comparecer a juicio por encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos.

Al efecto es pertinente señalar que el **180** de la Ley invocada, refiere:

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

En el contexto connotado tenemos que en el presente asunto, **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de la sucesiones a bienes de **XXXXXXXXXX**, exhibió para acreditar su personalidad copia certificada de la escritura número **36,017** pasada ante la fe del Notario Público Número 177 en la Ciudad de México de fecha cinco de septiembre del dos mil dieciocho; por lo tanto, el mismo se encuentra facultado para comparecer al presente juicio; en tales consideraciones, la excepción que se analiza resulta **improcedente**.

Finalmente, por cuanto a la excepción marcada con el romano **II** consistente en: **falta de legitimación**, ésta ya fue materia de estudio en el considerando **II** que antecede, y es por ello que tal excepción resulta **improcedente**.

Ahora bien, en el caso particular, a fin de acreditar

dichas excepciones el demandado **XXXXXXXXXX** ofreció diversas probanzas, de las cuales únicamente le fueron admitidas las siguientes: la **documental** marcada con el número 4, consistente en el documento base de la acción; la **documental pública**, ofrecida como prueba superviniente por la parte demandada, consistente en las copias certificadas del expediente número **01/372/05**; la de **informe de autoridad**; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**.

Tocante a la **prueba superviniente**, consistente en la copias certificadas del expediente laboral número **01/372/05**, promovido por **XXXXXXXXXX**, contra **XXXXXXXXXX**, si bien es cierto del estudio de las mismas, se advierte que con fecha quince de febrero del dos mil cinco, se tramitó una demanda Laboral ante la Junta Especial Número Uno de la Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Morelos, derivado de un despido injustificado, también cierto es, que del estudio de las mismas se advierte que dicho juicio se encuentra pendiente de emitir el laudo correspondiente; documental que al no haber sido desvirtuada con medio probatorio alguno, adquiere valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; sin embargo de las mismas no se advierte que el demandado **XXXXXXXXXX**, no hubiese firmado el contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, y en consecuencia de ello, no haya adquirido las obligaciones y condiciones contenidas en el mismo y que hoy reclama la parte actora, pues la citada prueba superviniente al no haber una sentencia definitiva en nada le beneficia a los intereses del demandado.



**PODER JUDICIAL**

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Finalmente, por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte demandada, consistentes en la **presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones**, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor; no obstante lo anterior, adolecen de eficacia para probar estas excepciones al no desprenderse de actuaciones dato alguno que indique que la demanda no haya firmado el contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, como lo argumento en su escrito de contestación de demanda, presentado ante este recinto judicial el nueve de marzo del dos mil veintiuno y registrado ante la Oficialía de partes con el número 239, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**.

A mayor abundamiento, para los efectos de las excepciones que en turno se analizan, es de explorado derecho que era necesario desahogar la **prueba pericial** correspondiente, pues resulta ser la prueba idónea para acreditar **que el demandado no firmó dicho documento**, puesto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo **458** del Código Procesal Civil en vigor, es necesaria la intervención de un perito en la materia, lo que en la especie no aconteció.

Por lo tanto, resulta válido concluir que la parte demandada no aportó un elemento de convicción pleno, con la certeza jurídica necesaria para desvirtuar la suscripción del documento base de la acción (contrato de arrendamiento de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro), siendo que para tal efecto era imprescindible la intervención de un perito, ya que si bien, la suscrita Juzgadora es perito en derecho, ello no necesariamente implica que cuente con los conocimientos inherentes a la prueba

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

pericial, pues la falsificación de una firma es una cuestión que sólo puede ser determinada por una persona con conocimientos especiales en la materia, como lo es el perito en grafoscopía, máxime que la falsedad o autenticidad de firmas es una cuestión que no debe resolverse por el simple cotejo que la juzgadora personalmente puede hacer, sino a través de la apreciación de una prueba pericial. A mayor abundamiento sirve por analogía la siguiente tesis XV.3o.17 C, emitida por el Tribunal Colegiado de Circuito, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, visible en el Tomo XXII, octubre de 2005, en su página 2406, con número de registro 176959 y que es del tenor siguiente:

**JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. CUANDO LA PARTE DEMANDADA SE EXCEPCIONA ADUCIENDO NO HABER FIRMADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PROCEDE EL ESTUDIO DEL VALOR PROBATORIO DEL DICTAMEN PERICIAL EN CALIGRAFÍA, GRAFOLOGÍA Y GRAFOSCOPIA PARA DETERMINAR LA AUTENTICIDAD DE LA FIRMA QUE LO CALZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).**

Por regla general en el juicio sumario de desahucio no debe analizarse la validez del contrato de arrendamiento, sin embargo esto resulta necesario cuando la parte demandada se excepciona al contestar la demanda en el sentido de no haber estampado de su puño y letra la firma que aparece como suya en el documento fundatorio de la acción, de ahí que resulta procedente el estudio del valor probatorio otorgado al dictamen pericial en materia de caligrafía, grafología y grafoscopía rendido en términos del artículo [413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California](#), para determinar la autenticidad de la firma que calza el citado contrato de arrendamiento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 221/2005. Ricardo Ramírez Gallegos. 15 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Patricia Hale Pantoja.

En consecuencia, al no acreditar los argumentos



## PODER JUDICIAL

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

que hizo valer la parte demandada con las probanzas antes valoradas, **se declaran improcedentes las excepciones que nos ocupan.**

**VI.** Sentado lo anterior y no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción planteada en este juicio.

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

**"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.**

**El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico o inmediato sobre la cosa"**

Del precepto legal antes invocado se desprende que hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra, a pagar por ese uso o goce, a un precio cierto, en la inteligencia de que, el arrendatario incurre en alguna causa de terminación del arrendamiento cuando omite cumplir con sus obligaciones en el tiempo y forma convenido.

Asimismo, el artículo **1948** del mismo ordenamiento legal dispone:

**"El arrendamiento puede terminar: I Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II Por convenio expreso; III Por nulidad; IV Por rescisión; V Por confusión; VI Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y VIII Por evicción de la**

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

**cosa dada en arrendamiento”.**

Y el artículo **1955** en su fracción I, determina:

**“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.”**

En el presente asunto, el actor **XXXXXXXXXX** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de **XXXXXXXXXX**, demandó de **XXXXXXXXXX**, en su calidad de arrendatario, las prestaciones citadas y transcritas en el resultando número **uno** de la resolución que nos ocupa, consistentes en:

**“...A) La rescisión del contrato de arrendamiento de terreno con vivienda y bodega que el finado XXXXXXXXXXXX suscribió con el ahora demandado XXXXXXXXXXXX con fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, respecto del inmueble ubicado en: XXXXXXXXXXXX.**

**B) Como consecuencia de la rescisión, la desocupación y entrega por parte del demandado al suscrito de la finca citada que ocupa en calidad de arrendatario.**

**C) El pago de todas y cada una de las rentas mensuales adeudadas y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado.**

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

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone que 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



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

A fin de acreditar su dicho, el actor **XXXXXXXXXX** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de **XXXXXXXXXX**, exhibió como base de la acción, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día **catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco**, contrato del que se desprenden los datos del bien inmueble arrendado motivo de la presente litis, aclarando en el escrito inicial de demandada que dicho bien se encuentra ubicado en la **XXXXXXXXXX**, sin embargo el domicilio correcto es; **XXXXXXXXXX** con una vigencia del **catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco** al **catorce de agosto de mil novecientos noventa y seis**, y dado que a pesar de haber sido objetado por la parte demanda no acredito las causas en que sustento tal objeción; contrato en el que se aprecia además, que **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendador y ahora representado por el albacea de su sucesión **XXXXXXXXXX** y el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, se comprometieron el primero a concederle el uso y goce del inmueble, y el segundo a pagar por ese uso el precio, acreditándose así la relación contractual de las partes; documento al cual se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo **442, 445 y 490** de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos

En lo tocante a la **confesional** a cargo de la parte demandada **XXXXXXXXXX**, la cual se desahogó el día **veintiocho de abril del dos mil veintiuno** en términos de Ley, ya que al momento de formularle las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, el actor manifestó: "...1.- Diga si es cierto como lo es, que usted habita actualmente en el predio ubicado en: **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos; **Respuesta: Si.** 2.- Diga

si es cierto como lo es, que usted celebró contrato de arrendamiento con fecha 14 de agosto de 1995, por un año, para habitar dicho inmueble con el **XXXXXXXXXX**;

**Respuesta: No.** 3.-Diga si es cierto como lo es, que en su carácter de arrendatario, usted fue absuelto del juicio especial de desahucio que el C. **XXXXXXXXXX**, promovió en su contra en el año 2014; **Respuesta: No.** 4.- Diga si es cierto como lo es, que usted ha estado habitando el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos desde hace más de 25 años; **Respuesta: Si, tengo treinta y uno años.** 4.- Diga si es cierto como lo es que en el contrato de arrendamiento se estipuló una renta de trescientos pesos mensuales; **Respuesta: No, el me contrato como trabajador.** 5.- Diga si es cierto como lo es, que usted se obligó a pagar la renta del inmueble por meses adelantados; **Respuesta: No.** 6.-Diga si es cierto como lo es, que usted ha dejado de pagar la renta acordada con el Sr. **XXXXXXXXXX**, desde el año de 1995; **Respuesta: No.** 7.-Diga si es cierto como lo es, que en el mes de octubre de 2017, el C. **XXXXXXXXXX** le requirió en la vía judicial el pago de las rentas adeudadas; **Respuesta: No, No..." (sic); Probanza** a la que se les otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de encontrarse desahogada conforme a los dispositivos **415, 416, 418 y 419** de la Ley Procesal en comento; la que resulta **eficaz** para acreditar que el demandado se encuentra en posesión y habitando el bien inmueble ubicado **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos, desde hace más de 25 años; sin embargo negó haber celebrado un contrato de arrendamiento en fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, con el arrendador **XXXXXXXXXX**, pues de las respuestas dadas a las posiciones que previamente fueron calificadas de



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

legales, marcadas con el número 1 y 4, se le concede valor probatorio por cuanto a que efectivamente el demandado se encuentra en posición y habitando el inmueble materia del presente juicio, ya que por regla general en la confesional solo tiene valor probatorio lo que el confesante admite en su perjuicio.

Lo anterior tiene sustento legal en la **Jurisprudencia** registrada con el número 392456, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Parte SCJN, Página 222, del rubro y texto siguientes:

**"PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA.** Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado."

De igual forma ofreció la **declaración de parte** a cargo de la parte demandada **XXXXXXXXXX**, la cual se desahogó el día **veintiocho de abril del dos mil veintiuno** en términos de Ley, ya que al momento de formularle las preguntas que previamente fueron calificadas de legales, el actor manifestó: 1.- *Porqué tiene la posesión física del inmueble ubicado en: XXXXXXXXXXXX;* **Respuesta:** *Es porque el señor dueño del terrero José Luis Ferrer, me contrato como su trabajador para cuidar su predio.* 2.- *Si usted afirma ser trabajador del finado XXXXXXXXXXXX, cuál es su actividad;* **Respuesta:** *Limpiar la propiedad, limpiar el terreno.* 3.-*Si no firmo contrato de arrendamiento porqué posee y habita en el inmueble ubicado en: XXXXXXXXXXXX;* **Respuesta:** *Porque me lo dio a cuidar.* 4.- *Por qué dice usted que el contrato de arrendamiento no es legal;* **Respuesta:** *Porque me acuerde yo no les firme nada.* 5. *Por qué dice que usted no es arrendatario y fue absuelto en un*

juicio especial de desahucio que se promovió en 2014;

**Respuesta:** No procedió el juicio, no hubo nada. 6.- Por qué manifiesta usted que la firma del contrato no es suya, si en el juicio de 2014, un perito dijo que sí es su firma; **Respuesta:** No, no es mi firma. 7.- Usted dice que

no es cierto que el día 22 de febrero de 2020 no acudió a su domicilio en Notario Hugo Salgado Castañeda, si usted lo atendió personalmente; **Respuesta:** No, No. 8.-

Cuando le dio en propiedad el inmueble donde habita el finado **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** que según me iba a pagar quinientos pesos, nada más me dio una vez;

**Probanza** a la que se les otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de encontrarse desahogada conforme a los dispositivos **432, 433, 434 fracción I** de la Ley Procesal en comento; empero es **ineficaz** para acreditar las afirmaciones realizadas por la parte actora, es decir, que con fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, la parte demandada haya celebrado un contrato de arrendamiento con el arrendador (hoy occiso) **XXXXXXXXXX**, así como el incumplimiento de las pensiones rentísticas a partir del mes de agosto de mil novecientos noventa y cinco, dado que de las respuestas a las interrogantes formuladas no se desprende aceptación respecto de tal circunstancia.

Ahora bien, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora, a cargo de **XXXXXXXXXX**, la cual fue desahogada en fecha **veintiocho de abril del dos mil veintiuno**, en la audiencia de pruebas y alegatos. La cual la primera de las ateste en mención **XXXXXXXXXX**, respondió a las interrogantes lo siguiente:  
1.- Que diga el testigo si conoce al C. **XXXXXXXXXX**;  
**Respuesta:** Si. 2.- Desde cuando conoce al C. **XXXXXXXXXX**;  
**Respuesta:** desde el año mil novecientos



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

noventa y cinco. 3.- Que diga el testigo por qué conoce al C. **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Porque veníamos de la ciudad de México, acompañar a mi suegro a cobrar la renta. 4.- Que diga el testigo si sabe dónde vive el C. **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** yo sabía que vivía ahí donde se le cobraba la renta. 5.- Que diga el testigo, si sabe por qué vive el C. **XXXXXXXXXX** en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos; **Respuesta:** Porque ahí estaba, de ahí salía, cuando íbamos a cobrarle la renta. 6.- Que diga el testigo, si sabe desde cuando vive el C. **XXXXXXXXXX** en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos; **Respuesta:** desde el año de mil novecientos noventa y cinco. 7.- Que diga el testigo, si conoce la razón por la cual el C **XXXXXXXXXX** vive en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** porque paga la renta. 8.- Que diga el testigo, si sabe en qué fecha se firmó el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX** Estado de Morelos; **Respuesta:** no se aproximadamente cuando, pero fue en mil novecientos noventa y cinco, fue después de julio. 9.-Que diga el testigo, si sabe el lugar en que se firmó el contrato de arrendamiento que el C. **XXXXXXXXXX** suscribió con el C **XXXXXXXXXX** **Respuesta:** Mi suegro llevaba el contrato y ahí se bajo, yo lo vi a tres metros de distancia cuando firmó el contrato, en ese **XXXXXXXXXX**. 10.- Que diga el testigo, si sabe el monto de la renta pactada con el C. **XXXXXXXXXX** por vivir en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos; **Respuesta:** aproximadamente trescientos pesos un poco o menos, esa fue la primera, no sé si después subieron la renta yo solo recuerdo que era poquito. 11.- Que diga el testigo si sabe la forma en que el demandado **XXXXXXXXXX** pagaba la renta del inmueble; **Respuesta:** yo venía qué pagaba en efectivo (sic). 12.- Que diga el

testigo si sabe si el C. **XXXXXXXXXX** está al corriente en el pago de sus rentas; **Respuesta:** no lo sé. 13.-Por qué sabe y le consta lo que acaba de declarar; **Respuesta:** Porque yo estaba ahí lo que estoy diciendo es porque estaba ahí.

El segundo ateste en mención **XXXXXXXXXX**, respondió a las interrogantes lo siguiente: 1.- Que diga el testigo si conoce al C. **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Si. 2.- Desde cuando conoce al C **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** pues así con exactitud no lo recuerdo, pero tiene muchos años. 3.- Que diga el testigo por qué conoce al C. **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Porque esta persona le rentaba un terreno de Cuernavaca a mi papá. 4.- Que diga el testigo si sabe dónde vive el C. **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Exactamente no sé, pero supongo que está en el terreno. 5.- Que diga el testigo, si sabe por qué vive el C. **XXXXXXXXXX** en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Bueno yo sé que él renta ahí, pero no me consta que el viva ahí. 6.- Que diga el testigo, si sabe desde cuando vive el C. **XXXXXXXXXX** en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Pues, no me consta, pero se que hay un contrato de arrendamiento desde hace muchos año. 7.- Que diga el testigo, si conoce la razón por la cual el C. **XXXXXXXXXX** vive en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** Como lo mencioné el está rentando ahí, no me consta si el este ahí. 8.- Que diga el testigo, si sabe en qué fecha se firmó el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**, Estado de Morelos; **Respuesta:** no me consta pero sé que hay un contrato que he visto de arrendamiento de hace muchos años. 9.- Que diga el testigo, si sabe el lugar en que se firmó el contrato de arrendamiento que el C. **XXXXXXXXXX** suscribió con el C. **XXXXXXXXXX**;



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**Respuesta:** Si se firmó ahí mismo en el terreno. 10.- Que diga el testigo, si sabe el monto de la renta pactada con el C. **XXXXXXXXXX** por vivir en el inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**; **Respuesta:** si, trescientos pesos o algo así. 11.- Que diga el testigo si sabe la forma en que el demandado **XXXXXXXXXX** pagaba la renta del inmueble; **Respuesta:** Según yo en efectivo. 12.- Que diga el testigo si sabe si el C. **XXXXXXXXXX** está al corriente en el pago de sus rentas; **Respuesta:** No está al corriente. 13.- Por qué sabe y le consta lo que acaba de declarar; **Respuesta:** Porque yo venía con mi papá a cobrar y no siempre le pagaba.

Probanzas a la que se les otorga valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de encontrarse desahogada conforme a los dispositivos **471, 472 y 473** de la Ley Procesal en comento; resulta **eficaz** solo para acreditar que conocen al demandado **XXXXXXXXXX**, así como el monto de la renta mensual y la ubicación del inmueble materia del presente juicio, dado que de las respuestas a las interrogantes formuladas únicamente se desprenden tales circunstancias.

Respecto a la **documental pública**, consistente en copia certificada del instrumento público número 327958, volumen doce mil novecientos ocho, pasado ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, notario Público número DOS, en ejercicio de la Primera Demarcación Notarial, que contiene la **fe de hechos** realizada en el inmueble con domicilio **XXXXXXXXXX**; probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los dispuestos por los artículos **437, 490 y 491** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, resulta **eficaz** solo para acreditar para acreditar que el demandado se encuentra en posesión y habita el inmueble ubicado

en **XXXXXXXXXX**, por más de veinticinco, aunado a que tales medios de prueba van encaminados a demostrar el arrendamiento del bien inmueble señalado con antelación.

Así, también oferto la prueba de **Inspección Judicial** de cuatro de junio del dos mil veintiuno, practicada por la fedataria adscrita a este recinto judicial, a efecto de determinar que el domicilio del bien inmueble que indico la actora en su escrito inicial de demanda, es el mismo que habita el demandado **XXXXXXXXXX**, que en lo que medular reza; ***“El inmueble en el que me constituyo al fondo tiene construido, dos cuartos de manera y lámina que es en donde habita la persona que me atiende, en seguida en una esquina tiene un w.c., con techo de lámina pared de lámina y una cortina, en la parte derecha del mismo, un lavadero de granito, en lo que resta del predio, se observa bastante material de escombros, varias plantas, arboles, el inmueble cuenta con luz eléctrica y con línea telefónica (Telmex), por dicho de la persona que me atiende, quien manifiesta también que no cuenta con servicio de agua potable. Es de hacer constar que el domicilio en el que me constituyo es el mismo que se estas asentado en el documento base de la acción (contrato de arrendamiento) y que la persona que nos atiende es la parte demandada en el expediente en el que se actúa...”***; diligencia judicial que es apreciada conforme al sistema de valoración establecida por los artículos **467 y 490** del Código Procesal Civil vigente, de la cual se obtuvo que en el acto de la diligencia de **Inspección Judicial** de cuatro de junio del dos mil veintiuno, tal y como lo asentó la fedataria: ***“...Es de hacer constar que el domicilio en el que me constituyo es el mismo que se estas asentado en el documento base de la acción (contrato de arrendamiento) y que la***



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

*persona que nos atiende es la parte demandada en el expediente en el que se actúa...*”; resulta **eficaz** para demostrar que el domicilio del bien inmueble que indico la actora en su escrito inicial de demanda, es el mismo que habita el demandado **XXXXXXXXXX**, pruebas que van encaminados a demostrar el arrendamiento del bien inmueble señalado con antelación.

Por cuanto a la **documental pública**, consistente en la copia certificada del expediente número **241/2015-9** del Juicio Especial de desahucio promovido por **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendador contra **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario; probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los dispuestos por los artículos **437, 490 y 491** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, resulta **eficaz** solo para acreditar que el día cuatro de julio del dos mil catorce, ante Oficialía de Partes Común **XXXXXXXXXX**, presento su escrito inicial de demanda demandando en la vía especial de desahucio al ahora demandado **XXXXXXXXXX**, que por razón de turno conoció el Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, demandando la desocupación del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX** así como **el pago de las rentas vencidas** y las que siguieran venciendo; sin embargo por sentencia definitiva de fecha cinco de febrero del dos mil quince, se declaró improcedente la vía en virtud de que el Código Procesal Civil en la temporalidad contractual (catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco), no contemplaba el juicio especial de desahucio, figura jurídica que fue adicionada a la codificación en comento, con inicio de vigencia el veintidós de diciembre del dos mil cinco, por tanto, la citada documental solo le beneficia por cuanto a que a partir del cuatro de julio del dos mil

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

catorce, ya no era su deseo continuar con la relación contractual con el ahora demandado **XXXXXXXXXX**.

De igual forma, oferto la **documental pública**, consistente en la copia certificada del expediente número **437/2017-2, procedimiento no contencioso promovido** por **XXXXXXXXXX**, en el que solicito notificarle por conducto del Juzgado al ahora demandado **XXXXXXXXXX**, su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, celebrado el catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, respecto del inmueble **XXXXXXXXXX** notificación personal realizada al ahora demandado **XXXXXXXXXX**, el día veintiuno de noviembre del dos mil diecisiete; probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los dispuestos por los artículos **437, 490 y 491** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, eficaz solo para acreditar que el día veintiséis de octubre del dos mil diecisiete, ante Oficialía de Partes Común **XXXXXXXXXX** presento su escrito con número de folio 1761, que por razón de turno conoció el Juzgado Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial; **eficaz** solo para demostrar que a partir del veintiuno de noviembre del dos mil diecisiete, ya era su deseo dar por terminada la relación contractual con el ahora demandado **XXXXXXXXXX**.

Finalmente, por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte actora, consistentes en la **presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones**, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, ello al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que surgen a partir de un hecho acreditado no debe desestimarse que para poder estar en posibilidades de establecer la presuncional, debe ser a partir de un hecho acreditado,



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

lo cual desde luego acontece en el presente asunto, pues ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora; y con respecto a la instrumental de actuaciones, ésta se encuentra acreditada al constituirse con todas las constancias que obran en autos. A mayor abundamiento la tesis VI 2o. C389 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del sexto circuito, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, visible en el Tomo XX, agosto de 2004, en su página 1657 y que es del tenor siguiente:

**PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada.

Respecto de las diversas manifestaciones vertidas por el demandado en comento a manera de defensa de las prestaciones perseguidas por la parte actora, fueron genéricas refiriendo que son improcedentes las prestaciones solicitadas por la parte actora, aludiendo que su dicho se demostraría con las probanzas

correspondientes; sin embargo del cúmulo de actuaciones existentes en el presente sumario no existe probanza alguna ofrecida y desahogada en juicio, por la parte demandada que corrobore sus manifestaciones, en tales consideraciones no es factible tener por ciertas las defensas esgrimidas en su contestación de demanda.

Ahora bien, la parte actora acreditó que la parte demandada, se obligó en los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento base de la acción; por lo que esta Juzgadora llega a la firme convicción de que la parte demandada no cumplió en el pago de rentas, pruebas suficientes para tener demostrados los hechos señalados por el actor, ya que de manera individual y en su conjunto se encuentran adminiculadas.

Sirve de apoyo la tesis de Jurisprudencia I.110.C. J/18, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la ría Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXX, Agosto de 2009. Pág. 1258, bajo el rubro:

**"ARRENDAMIENTO.PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.**

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

Ahora bien, de la cláusula **cuarta** romano del contrato de arrendamiento exhibido como base de



## PODER JUDICIAL

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

acción, se deduce que las partes pactaron que el arrendamiento lo era por un año, contados a partir del **catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco** al **catorce de agosto de mil novecientos noventa y seis**; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, el demandado continuo en posesión del inmueble después de vencido el mismo, actualizándose así dicho contrato.

Al efecto es pertinente, señalar que el artículo **1952** del Código Civil en vigor, establece:

**“Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año agrícola.**

**En el caso del párrafo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.”**

Del anterior dispositivo, se deduce que, a virtud de la tácita reconducción el contrato de arrendamiento se extiende por tiempo indefinido, y el arrendatario debe pagar la renta que corresponda, con arreglo a lo que pagaba, es decir, que el arrendamiento continúa en los mismos términos y condiciones en que se celebró.

En tal sentido, resulta ser que en la especie, como lo reconoce la parte actora el demandado siguió con el uso y goce del bien arrendado, por tanto, operó la tácita reconducción, por lo que en términos del dispositivo invocado, él demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de la sucesión de bienes de **XXXXXXXXXX**, a partir de que dicha figura operó, estaba obligado a continuar pagando a razón de **\$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)**, que fue la

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

cantidad estipulada en el contrato referido.

En tales consideraciones, puede afirmarse que el caudal probatorio existente en este juicio es suficiente para declarar procedente la acción de **rescisión** por falta de pago, hecha valer por la actora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de la sucesión de bienes de **XXXXXXXXXX**, siendo aplicable la jurisprudencia número 113, visible a foja setenta y seis del Tomo IV del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.** El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato. Este en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.”

En tal tesitura, se declara **rescindido** el contrato de arrendamiento celebrado el día **catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco**, entre **XXXXXXXXXX** **ahora representado por XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de su sucesión, en su carácter de arrendador y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, respecto del respectivo del inmueble ubicado **XXXXXXXXXX**

En consecuencia, se **condena** al demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del inmueble **XXXXXXXXXX** en favor de la actora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de su



**PODER JUDICIAL**

EXP: 424/2020-1  
JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SUCESIÓN **XXXXXXXXXX**.

**VII.** Asimismo y habiendo quedado acreditado el incumplimiento del arrendatario, en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."**; resulta procedente condenar al demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, al pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de agosto de mil novecientos noventa y cinco, al mes de septiembre del dos mil veinte, a razón de **\$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales.**; más las que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, previa liquidación que al efecto se formule.

**VIII.-** Por otra parte, no ha lugar hacer especial condena en el pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa de los artículos 168 y 1047 del Código Procesal Civil, los cuales establecen respectivamente: **"...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio..."** y **"...En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código..."** sin embargo no acontece de igual manera con relación al pago de gastos, pues en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia a la parte

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

demandada, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del citado artículo 1047 del mismo ordenamiento legal "**...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...**"; consecuentemente se condena al demandado al pago de los gastos de ejecución, previa liquidación que al efecto se formule.

**IX.** En virtud de que actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble dado en arrendamiento, con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y con apoyo además en los artículos 31, 96 fracción IV, 101, 105, 106, 490 y 636 demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se:

#### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Albacea de la sucesión a bienes de **XXXXXXXXXX**, acreditó la acción ejercitada contra **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, quien aún y cuando compareció a juicio, no justificó sus defensas y excepciones.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**TERCERO.** Se declara **rescindido** el contrato de arrendamiento celebrado el día **catorce de agosto de mil novecientos noventa y cinco**, entre **XXXXXXXXXX**, (hoy occiso) y representado por el Albacea de la sucesión **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendador y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, respecto del respectivo del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; en consecuencia.

**CUARTO.** Se **condena** al demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del inmueble materia del arrendamiento ubicado en **XXXXXXXXXX**, a la parte actora o por conducto de quien legalmente sus derechos represente, virtud de que actualmente se encuentra en posesión del bien raíz arrendado.

**QUINTO.** Así también, se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario al pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de agosto de mil novecientos noventa y cinco, al mes de septiembre del dos mil veinte, a razón de **\$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, más las que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, previa liquidación que al efecto se formule.

**SEXTO.** Se **condena** al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de **gastos** de ejecución en el presente juicio, previa liquidación que formule la parte actora.

**SEPTIMO.** Se **absuelve** al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de **costas** por los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**OCTAVO.** Con fundamento en el artículo **691** del

Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ERÉNDIRA JAIME JIMÉNEZ**, Juez Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, ante la primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CARMEN ALICIA BECERRIL SÁNCHEZ**, con quien actúa y da fe.

**EJJ/grl.**