



**PODER JUDICIAL**

1

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **514/2021-2**, relativo al juicio **ESPECIAL XXXXXXXXXXXX**, promovido por el Licenciado **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de Apoderado Legal de **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora contra **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, radicado en la Segunda Secretaria, y;

#### **RESULTANDOS:**

1.- Mediante escrito presentado el **veintidós de octubre del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, compareció el Licenciado **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de Apoderado Legal de **XXXXXXXXXXXX**, demandando en la vía Especial de Arrendamiento de Inmuebles, de **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario las siguientes prestaciones:

1.- *La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que tenemos celebrado para la oficina ubicada XXXXXXXXXXXX, con CODIGO POSTAL 62370. Lo anterior, por la falta de pago oportuno que dejo de cubrir el arrendatario.*

2.- *Como consecuencia de la rescisión del contrato, solicito la desocupación del inmueble objeto del arrendamiento y la entrega de ésta oficina a mi representado.*

3.- *El pago de la cantidad de \$49,344.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N), la cual se encuentra estipulada en el contrato de arrendamiento base de la acción y se desglosa de la manera siguiente:*

A).- *La cantidad de \$43,800 (CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M. N), por concepto de pensiones rentísticas correspondientes a los meses del 1 de agosto del año 2021 al 31 de julio del año 2022, tal y como se pactó en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que anexo como documento base de mi acción, ya que en*

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

dicha cláusula se pactó que serían exigibles aunque se ocupara en menor tiempo el inmueble arrendado, no obstante, se hace del conocimiento de este órgano jurisdiccional que no se ha cubierto un sólo mes por parte del arrendatario respecto a las rentas pactadas.

B).- La cantidad de \$2.952.00 (DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100/M. N), por concepto de penalización por mora, estipulada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, resultante de la cantidad de \$36.00 (TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N), diarios correspondientes al pago del 1 de agosto del año 2021, que se dejó de cubrir y que al día 22 de octubre del año 2021, han transcurrido 82 días que multiplicados por la cantidad que se pactó por penalización dan el total que en este apartado se reclama.

C).- La cantidad de \$1,836.00 (MIL OCHOCIENTOS TREINTAY SEIS PESOS 00/100/M. N), por concepto de penalización por mora, estipulada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, resultante de la cantidad de \$36.00 (TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N), diarios correspondientes al pago del 1 de septiembre del año 2021, que se dejó de cubrir y/que al día 22 de octubre del año 2021, han transcurrido 51 días que multiplicados por la cantidad que se pactó por penalización dan el total que en este apartado se reclama.

D).- La cantidad de \$756.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N), por concepto de penalización por mora, estipulada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, resultante de la cantidad de \$36.00 (TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N), diarios correspondientes al pago del 1 de octubre del año 2021, que se dejó de cubrir y qué al día 22 de octubre del han transcurrido 21 días que multiplicados por la cantidad que se pactó por penalización dan el total que en este apartado se reclama.

4.- El pago de la cantidad que resulte por concepto de penalización por mora, estipulada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, resultante de la cantidad de \$36.00 (TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N), diarios a partir del 23 de octubre del año 2021, hasta que concluya el asunto que nos ocupa y que se calcularan mediante planilla de liquidación en el momento procesal oportuno.

5.- El pago de la cantidad que resulte por concepto de luz de la oficina arrendada, tal y como se estipulo en la cláusula decima octava del contrato de arrendamiento base de la acción.

6.- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total conclusión del asunto que nos ocupa.

7.- El pago de los gastos y costas del juicio".

Expresó los hechos en los cuales motiva su acción, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones;

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

anunció las pruebas que a su parte corresponden, anexó los documentos en los cuales fundo su acción; e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

**2.-** Por auto de **veintidós de octubre del dos mil veintiuno**, se previno a la parte actora a efecto de que aclare la vía en la que pretende promover u una vez subsanada la misma por auto de fecha **veintinueve de octubre del dos mil veintiuno**, admitió la demanda en la vía y forma propuesta; ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de CINCO DÍAS diera contestación a la demanda instaurada en su contra.

**3.-** El **ocho de noviembre del dos mil veintiuno**, previo citatorio de fecha cinco de noviembre del dos mil veintiuno, la Actuaría Adscrita a este juzgado, se constituyó, en busca de XXXXXXXXXXXX, en su carácter de arrendatario, atendiendo la diligencia quien dijo llamarse XXXXXXXXXXXX quien se identificó con Licencia de conducir, tipo automovilista número A7900007380, expedida por el Gobierno del Estado de Morelos, y quien manifestó ser asesora de la persona busca enseguida, por du conducto se le corrió traslado con el juego de copias simples, siendo emplazado el demandado XXXXXXXXXXXX, en su carácter de arrendatario en ese acto, para que en un plazo de CINCO DÍAS diera contestación a la demanda incoada en su contra, según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

**4.-** Así por auto de fecha **treinta de noviembre del dos mil veintiuno**, previa certificación de plazo realizada por la Secretaría de Acuerdos de la adscripción, se tuvo a la parte demandada en su carácter de arrendatario XXXXXXXXXXXX,

por precluido su derecho para contestar la demanda enderezada en su contra, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirán efectos por medio del boletín judicial que se edita en el Tribunal, y en el mismo auto se concedió un plazo de CINCO DIAS común para las partes para ofrecer las pruebas que a su parte correspondan y que no hubieren exhibido desde la demanda o contestación y, aquellas que hubieren anunciado.

5.- En auto de fecha **seis de diciembre del dos mil veintiuno**, previa certificación de plazo por la Secretaria de Acuerdos, se tuvo por a la parte actora por presentada en tiempo para ofrecer las pruebas que a su parte correspondían, señalándose día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de ley prevista por el artículo 640 del Código Procesal Civil en vigor y se proveyó respecto a las pruebas ofertadas o la parte actora, admitiéndose: la **confesional** a cargo de XXXXXXXXXXXX, marcada con el número 1 de su escrito inicial de demanda; la **declaración de parte** a cargo de XXXXXXXXXXXX, macada con el número 2 de su escrito inicial de demanda; la **documental privada** marcada con el número 3 de su escrito inicial de demanda; la **documentales privadas** marcada con el número 4 de su escrito inicial de demanda; la **documental privada** marcada con el número 5 de su escrito inicial de demanda; la **documental pública** marcada con el número 6 de su escrito inicial de demanda; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones**; asimismo, se declaró por precluido el derecho de la parte demandada para ofrecer sus pruebas respectivas.

**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**

**6.-** En fecha veintiuno de **febrero del dos mil veintidós** tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de ley prevista por el artículo 640 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada, así como de persona alguna que legalmente lo pudiera representar, a pesar de encontrarse debidamente citado como se advierte de autos, compareciendo la parte actora **XXXXXXXXXX**, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado **XXXXXXXXXX**, por lo tanto, no fue posible la conciliación entre las partes se procedió al desahogo de las pruebas admitidas, desahogándose en su términos la **confesional** y en virtud de la incomparecencia de la parte demandada y absolvente, se le declaró **confeso** de las posiciones calificadas de legales; así mismo se le tuvo a la parte actora por desistido de la **prueba de declaración de parte** y virtud de no existir pruebas pendientes que desahogar, se pasó al periodo de alegatos, por lo que se tuvo a la parte actora por formulados sus alegatos de manera verbal, y toda vez que no compareció la parte demandada, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto; y por así permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos, **se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva** correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con los artículos 18, 30, 31 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado mismo que dispone: "*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;...”; y la vía elegida por la parte actora, es correcta en términos de lo dispuesto por artículo 636 del primer ordenamiento legal invocado.

II.- Por cuestión de método se procede a entrar al estudio de la legitimación de las partes, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 179, 180 fracción I, 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que respectivamente son del tenor siguiente: “... Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”, “... 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...”, “... Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, Como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código.”, “... El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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...". Lo anterior en razón de que resulta obligación de esta autoridad de estudiar la legitimación de las partes de acuerdo a la siguiente jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: 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 reza:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".** La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente

*en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar 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 contexto tenemos que de conformidad con lo analizado en párrafos antecedentes la legitimación de las partes en el presente juicio queda debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **uno de agosto del dos mil veintiuno**, celebrado por el Licenciado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Apoderado Legal de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendador, quien acredita su personalidad en el presente juicio, con el instrumento público número 94,382 pasada ante el licenciado **XXXXXXXXXX**, actuando en sustitución del Licenciado **XXXXXXXXXX**, Titular de la Notaria Uno y del patrimonio inmobiliario federal de fecha catorce de septiembre del dos mil diecinueve y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, respecto al inmueble materia del presente juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX**; así como doce pagares seriados (1/12) que servirían de recibo de pago o contra recibos-recibos todos de fecha uno de agosto del dos mil veintiuno, acreditándose de esta manera la legitimación pasiva y activa, documentos a los cuales se les confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo **442,444, 445 y 490** de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnados.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

III. Al respecto, el artículo 1875 del Código Civil vigente del Estado de Morelos establece: “...DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO. “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 directo o inmediato sobre la cosa...”. Por su parte, el artículo 1901 de la Ley en comento dispone:“...OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario ésta obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.” Y, el artículo 1918 del propio ordenamiento de leyes dispone: “...MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos...” Asimismo el artículo 1948 del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos menciona: “...CAUSAS DE TERMINACION DE ARRENDAMIENTO. 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...” Por su parte el artículo 1949 de la Ley

sustantiva Civil en vigor en el Estado de Morelos ya citado dispone: "...TIEMPO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1938 y 1939 de este ordenamiento."

En el caso concreto, la relación contractual entre la parte actora y el demandado, se encuentra plenamente acreditada, toda vez que la actora para acreditar su acción exhibió el contrato de arrendamiento de fecha **uno de agosto del dos mil veintiuno**, celebrado entre Licenciado XXXXXXXXXXXX, Apoderado Legal de XXXXXXXXXXXX, en su carácter de arrendadora y XXXXXXXXXXXX, en su carácter de arrendatario, del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXXXX**; documental que al no haber sido impugnada por la parte demandada, se le confiere pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 en relación con el 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; documental que se encuentra relacionada con la prueba confesional ofrecida por la parte actora a cargo del demandado **XXXXXXXXXXXX**, a quien se le declaró confeso fictamente de las posiciones calificadas de legales y que son del tenor siguiente:" ...

1.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que conoce al C. XXXXXXXXXXXX.

2.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que conoce al Licenciado XXXXXXXXXXXX.

3.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que tiene conocimiento de que el Licenciado XXXXXXXXXXXX, es apoderado legal del Ciudadano **XXXXXXXXXXXX**.

4.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que tiene conocimiento que el ciudadano XXXXXXXXXXXX, se encuentra dado de alta en el Sistema de Administración

**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**

5.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que sabe y le consta que la actividad económica con la que está dado de alta el ciudadano XXXXXXXXXXXX, ante el Sistema de Administración Tributaria, es de alquiler de oficinas y locales comerciales.

6.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que el ciudadano XXXXXXXXXXXX, está dado de alta en el Sistema de Administración Tributaria desde el día 1 de marzo de año 2018

7.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que con fecha 1 de agosto del año 2021, celebros contrato de arrendamiento con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, en su carácter de apoderado legal del ciudadano XXXXXXXXXXXX.

8.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que el contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que celebros con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, fue en su carácter de arrendatario.

9.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: que el contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que celebros con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, fue respecto al inmueble ubicado en Prolongación Durango, número 18, Primera sección, Interior 18-A Planta Baja, De La Colonia Flores Magón, De Esta Ciudad De

10.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en el contrato de arrendamiento que celebros con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, de fecha 1 de agosto del año 2021, en la cláusula tercera se estableció la cantidad de \$3,650.00 (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M. N), por concepto de renta mensual.

11.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que la renta mensual a que se refiere la pregunta inmediata anterior se tenía que cubrir los días uno de cada mes.

12.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que celebros con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, se estableció un término forzoso.

13.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que celebros con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, el termino forzoso para el

arrendamiento iniciaría el día 1 de agosto del año 2021 y concluiría el día 31 de julio del año 2022.

14.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en el contrato de arrendamiento que firmo con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, se obligó a pagar los 12 meses forzosamente por concepto de renta.

15.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021 que celebro con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, se obligó a pagar las renta aún y cuándo solo ocupara el inmueble parte del mes.

16.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que celebro con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, se acordó una penalización por mora en caso de que se dejaran de pagar las rentas mensuales convenidas.

17.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, que celebro con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, se estipulo la cantidad por mora de \$36.00 (TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N), diarios por cada pago que dejara de cubrir.

18.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que al firmar el contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del año 2021, con el Licenciado XXXXXXXXXXXX, acordó omitirla expedición de la facturación de rentas.

19.- DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES: Que ha sido omiso en el pago de rentas de primer mes de arrendamiento.

Circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la que se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 414, 415, 416, 418, 426, fracción 1 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe, siendo aplicable la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

**“CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA**

**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****CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas."

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 30/2011. Mireya Leticia López Prado. 15 de marzo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: José Martínez Guzmán. Secretaria: Claudia Lissette Montaña Mendoza.

Asimismo la prueba confesional ficta se encuentra corroborada con las pruebas documentales consistente en los doce pagares seriados (1/12) que servirían de recibo de

pago o contra recibos-recibos de fechas, uno de agosto del dos mil veintiuno, con los cuales se acredita que el demandado **XXXXXXXXXX** no ha cubierto los meses de renta de referencia y que la cantidad pactada en el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, como renta mensual asciende a la cantidad de **\$3,650.00 (MIL SEISCIENTOS CIENCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, documentales que al no haber sido impugnadas por el demandado se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Además, en 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, 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**

**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

**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.

Por los razonamientos expuestos, cabe señalar que en el caso concreto, **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, no dio contestación a la demanda enderezada en su contra, asimismo no aportó medios de prueba idóneos para desvirtuar las pruebas ofrecidas por la parte actora y aunado a ello no acreditó el cumplimiento de la obligación contraída respecto al pago de las rentas reclamadas por la parte actora; circunstancia que se encuentra corroborada con las documentales exhibidas por la parte actora, consistente en el contrato de arrendamiento y los recibos de arrendamiento; y toda vez que en el asunto que nos ocupa, la carga de la prueba para demostrar el pago corresponde al arrendatario y no a la parte actora en virtud de que para ésta se trata de hechos negativos que no está obligada a demostrar en juicio, sin embargo, ningún medio probatorio, ni excepción, ni defensa alguna, aportó el demandado.

Ahora bien, de la cláusula **SEGUNDA** contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, se deduce que las partes pactaron que el arrendamiento era por un **plaza forzoso** de doce meses contados a partir del **uno de agosto del dos mil veintidós**, los cuales serían exigibles, aunque se ocupara por un menor tiempo.

**IV.** En mérito de lo anterior, y toda vez que la actora representada por el Licenciado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Apoderado Legal de **XXXXXXXXXX**, demanda la terminación del contrato por **rescisión**, fundando dicha pretensión en la falta de pago de las pensiones rentísticas de manera mensual a partir del uno de agosto del dos mil veintiuno, a razón de **\$3,650.00 (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M. N.) cada uno**; por lo que resulta procedente dar por terminado el contrato, en virtud de no haber acreditado la parte demandada haber hecho pago de las pensiones rentísticas reclamadas, ya que debemos tomar en cuenta para que el efecto de incumplimiento basta la simple afirmación de la arrendadora de que el arrendatario no se encuentra al corriente en el pago de rentas para considerar veraz tal afirmación, correspondiéndole en todo caso a la contraria la carga de la prueba que se encuentra al corriente en el pago de las rentas situación que no aconteció en el presente juicio, pues como se dijo, el demandado no compareció a juicio, no obstante de encontrarse debidamente emplazado.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia número de registro 222,192, Materia Civil, Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, Julio de 1991, Tesis VI. 2o. J/135, página 92, que a la letra dice:



**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**

**“ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.** El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.”

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Instancia Segundo Tribunal Colegiado Del Cuarto Circuito, Octava Epoca, Fuente Semanario Judicial de la Federación, Tomo XV-I, Febrero de 1995, Tesis IV.2o.141 C, Página 147, que a la letra cita:

**“ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE LEGISLACION DE NUEVO LEON.** Conforme a los artículos 2377, fracción IV y 2383, fracción I, del código sustantivo civil de la entidad, la falta de pago oportuno de las pensiones rentarias genera la rescisión del arrendamiento, cuya acción puede intentarse antes de haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, puesto que no se está exigiendo su terminación con base en la fracción I del invocado numeral 2377 y en consecuencia, es irrelevante que el arrendatario haya consignado las rentas, si dicha consignación se hizo en forma extemporánea.”

En tal virtud; se declara procedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento intentada por la parte actora. En este orden de ideas y por lo antes considerado, debe resolverse en el sentido de que el Licenciado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Apoderado Legal de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora si acreditó la acción que hizo valer en contra de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, quien no compareció a juicio, consecuentemente; se declara

terminado el contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto del dos mil veintiuno, celebrado entre el Licenciado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de Apoderado Legal de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora y arrendatario, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; y, en consecuencia, **resulta procedente condenar al demandado a la desocupación y entrega física, real, material y jurídica del inmueble arrendado**

Asimismo es procedente condenar a la parte demandada **XXXXXXXXXX** arrendatario, al pago de las rentas vencidas y no pagadas de manera mensual a razón de **\$3,650.00 (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) cada una**, a partir del mes de uno de agosto del dos mil veintiuno; más las que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

Asimismo se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de la pena convencional pactada en la cláusula **TERCERA** del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto del dos mil veintiuno, previa liquidación que formule la parte actora.

Asimismo, se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de luz pactado en la cláusula décima **OCTAVA** del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto del dos mil veintiuno, previa liquidación que formule la parte actora.

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*

**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**

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 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.

En mérito de lo anterior, se concede a la parte demandada un plazo de **DIEZ DÍAS** a partir de que esta sentencia cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto, y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1875, 1904, 1918, 1955, fracción I, del Código Civil en vigor, así como por los artículos 18, 34 fracción III, 101, 168, 386, 389, 442, 444, 490, 636, 637, 640 fracción III, 1047 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** La parte actora **XXXXXXXXXX** representado por su Apoderado Legal **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora, **si acreditó** la acción de **rescisión** de contrato de arrendamiento que hizo valer en contra del demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, quien no compareció a juicio, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se declara terminado el contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto del dos mil veintiuno, celebrado entre el Licenciado **XXXXXXXXXX** Apoderado Legal de la parte actora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**.

**CUARTO.-** Se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del inmueble arrendado ubicado en **XXXXXXXXXX**, en favor de la actora o a quien sus derechos represente.

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de las rentas vencidas y no pagadas de manera mensual a razón de **\$3,650.00 (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) cada una**, a partir del uno de agosto del dos mil veintiuno; más las que se han continuado devengado y sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendada. Previa liquidación que en ejecución de sentencia promueva la parte actora.

**SEXTO.-** Se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de la pena convencional pactada en la cláusula **TERCERA** del contrato de arrendamiento de fecha uno de

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA agosto del dos mil veintiuno, previa liquidación que formule la parte actora.

**SEPTIMO.-** se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de luz pactado en la cláusula décima **OCTAVA** del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto del dos mil veintiuno, previa liquidación que formule la parte actora.

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

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

**DECIMO.-** Se concede a la parte demandada **XXXXXXXXXX**, un plazo de **DIEZ DIAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo sentenciado, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE**

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Licenciada **ERÉNDIRA JAIME JIMENEZ**, Juez Menor Civil de la Novena Demarcación Judicial en el Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CLAUDIA BERENICE RODRIGUEZ APAC**, con quien actúa y da fe.

EEJ/grl