



## PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos, a once de enero de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **443/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por **XXXXXXXXXX**, contra **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado; y,

### RESULTANDO:

1. Por escrito presentado con fecha **veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno**, compareció **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora, demandando a **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, en la vía **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, las siguientes prestaciones:

*"... a).- La declaración judicial mediante sentencia definitiva, de la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril del año 2021, celebrado entre la suscrita y los ahora demandados contrato que se celebró por tiempo determinado, rescisión que demando por el incumpliendo por parte del arrendatario y su fiador, de lo pactado en la cláusula TERCERA y SÉPTIMA, del contrato de arrendamiento materia d la rescisión que aquí se demanda.*

*b).- Como consecuencia de lo anterior, demando la desocupación y entrega real material y jurídica a la suscrita o a quien mis derechos represente del inmueble materia del contrato cuya rescisión se demanda a través de la presente.*

*c).- El pago la pensión rentística correspondiente al mes de septiembre del año 2021, por la cantidad*

*de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así como el pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo, hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada a la suscrita o a quien mis derechos represente.*

*e).- (sic.) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio”.*

Manifestó los hechos en que fundó su acción e 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 **veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda planteada, ordenándose emplazar a los demandados para que dentro del plazo de **CINCO** días contestaran la demanda entablada en su contra, además se ordenó requerirle para que señalara domicilio en esta Ciudad para oír y recibir notificaciones, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se le harían por medio del **Boletín Judicial**. Asimismo se les hizo saber a las partes que sus datos personales se harían del conocimiento de terceros, y a efecto de respetar su derecho a la intimidad de las partes, se les dio un plazo de tres días para que manifestaren su consentimiento u oposición para que su nombre y datos personales se incluyan en la sentencia respectiva. Por otra parte, se hizo del conocimiento a las partes que el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, cuenta con el Instituto de Justicia Alternativa **IJA**, en el cual mediante el proceso de mediación se podrá llegar a un convenio ante dicho centro, toda vez que con fundamento en el artículo **17** de la Constitución Política de los Estado Unidos



## PODER JUDICIAL

Mexicanos, se prevé como derecho fundamental de los gobernados la instrumentación y búsqueda de mecanismos alternativos de solución de por la vía voluntaria, a través de un medio amistoso y dialogo entre las partes, generado en las sesiones de mediación.

3. El **trece de octubre de dos mil veintiuno**, la fedataria adscrita al Juzgado, dio cumplimiento al auto de veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con quien manifestó ser trabajador de la persona buscada y quien manifestó ser el domicilio buscado y a quien se identificó con su media filiación, emplazando por su conducto a la demandada **XXXXXXXXXX** dejando copias de la demanda y anexos a la misma, debidamente sellas y cotejadas y cédula de notificación personal en original.

4. Por auto de **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, toda vez que fueron omisos en contestar la demanda instaurada en su contra, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento hecho mediante auto de veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, ordenando turnar los autos para dictar sentencia definitiva.

5. Mediante el vistos de **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, se procedió a regularizar el procedimiento ya que como consta en escrito con número de cuenta **551**, presentado el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, la parte actora oferto probanzas por lo que este órgano jurisdiccional con fundamento en lo

dispuesto por los artículos **637<sup>1</sup>** y **638<sup>2</sup>**, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, procedió pronunciarse atendiendo a que estaba pendiente por acordar la admisión de las probanzas ofertadas por la parte actora por lo que concedió a las partes un plazo de **cinco días** para que ofreciera las pruebas que a su parte correspondieran o que no hubieren exhibido desde la demanda o contestación de la misma y aquellas que hubieren anunciado en los términos del artículo **637** del Código Procesal Civil en vigor, asimismo se les hizo de su conocimiento a las partes que una vez que se hayan desahogado la última de las probanzas se procederá a pasar a la etapa de alegatos, por lo anterior se dejó sin efectos la citación para dictar sentencia definitiva ordenada en auto de veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, quedado intocado el resto del citado acuerdo formando el auto en cita parte integrante del mismo.

**6.** Por auto de **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno**, y por así permitirlo el estado procesal de los

---

<sup>1</sup> **ARTICULO 637.-** Requisitos de la demanda. Para el ejercicio de cualesquiera de las pretensiones previstas en este Capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán exhibir las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en los términos de los artículos 393 y 436 de este Código, **y anunciar las pruebas que pretendan ofrecer en el período correspondiente.**

<sup>2</sup> **ARTICULO 638.-** Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada.

El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción, se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

**Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez concederá a las partes un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren anunciado en los términos del artículo 637 de este Código.**

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, que deberá celebrarse dentro de los diez días posteriores al auto de admisión de pruebas.



## PODER JUDICIAL

presentes autos, se señaló fecha y hora para el desahogo de la **Audiencia de Ley** prevista por el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor, y se proveyó respecto de las pruebas ofertadas por la parte **actora**, admitiéndose: las **documentales privadas** marcadas con los numerales 1 y 2, consistentes en el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil veintiuno y un recibo por concepto de pago de renta adeudada por la parte demandada correspondiente al mes de septiembre de dos mil veintiuno; la **confesional y declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y la **confesional y declaración de parte a cargo de XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario; **las marcadas con los números 5 y 6 consistentes en la presuncional en su doble aspecto legal y humana**; y la **documental privada** consistente en dos recibos de renta correspondientes a la localidad arrendada correspondiente a los meses de octubre y noviembre de dos mil veintiuno.

7. Con fecha **siete de diciembre de 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 incomparecencia de la actora **XXXXXXXXXX**, se hizo constar la comparecencia del licenciado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de abogado patrono de la parte actora se hizo constar la incomparecencia de **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, ni personas que legalmente los represente, no obstante de estar debidamente notificados; acto continuo y ante la incomparecencia injustificada de **XXXXXXXXXX**, para el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a su cargo, ofertada por la parte actora se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha **cuatro de noviembre de dos**

**mil veintiuno, declarándosele confeso** de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales.

Acto continuo, se procedió al desahogo de la prueba **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de **XXXXXXXXXX**, ofertada por la parte actora, haciéndose constar incomparecencia de la actora **XXXXXXXXXX**, se hizo constar la comparecencia del licenciado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de abogado patrono de la parte actora se hizo constar la incomparecencia de **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, ni personas que legalmente los represente, no obstante de estar debidamente notificados, así también se hizo constar que al realizar un búsqueda minuciosa en la oficialía de partes común así como en el seguro del juzgado, no obra ni un sobre con el interrogatorio, por lo anterior y como la parte actora oferente de la prueba **declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXXXX**, no exhibió con anticipación el interrogatorio para el desahogo de dicha prueba, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, por lo que **declaro desierta** la prueba declaración de parte a cargo de **XXXXXXXXXX**.

Continuando con el desahogo de la audiencia se procedió al desahogo de la **PRUEBA CONFESIONAL** ofrecida por la parte actora a cargo de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, se procedió a poner a la vista de la titular un sobre cerrado que dice contener pliego de posiciones mismo que no contaba con ni un rasgo de violación o tachadura que constaba de dieciocho posiciones mismas que fueron calificadas de legales en su totalidad, dada la incomparecencia injustificada de la parte demandada **XXXXXXXXXX**, se hizo efectivo el apercibimiento del auto de cuatro de noviembre de dos mil



## PODER JUDICIAL

veintiuno, declarándose confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales.

Al continuar con el desahogo de la audiencia se procedió al desahogo de la prueba **DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de XXXXXXXXXXXX, así también se hizo constar que al realizar un búsqueda minuciosa en la oficialía de partes común de este órgano jurisdiccional, así como en el seguro de dicha secretaria, no obra ni un sobre con el interrogatorio, por lo anterior y como la parte actora no exhibió con anticipación el interrogatorio para el desahogo de dicha prueba, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, por lo que declaro desierta la **PRUEBA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de XXXXXXXXXXXX, ofrecida por la parte actora; asimismo en esa misma audiencia se realizó la certificación correspondiente de que los demandados XXXXXXXXXXXX en su carácter de arrendatario y XXXXXXXXXXXX, en su carácter de fiador del arrendatario, no desahogaron la vista ordenada por auto de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno en consecuencia se les tuvo por perdido su derecho.

Concluida la recepción de pruebas y toda vez que de autos se desprende que no se encuentra prueba alguna pendiente por desahogar, se procedió a pasar a la etapa de **alegatos**, los cuales fueron formulados en dicha audiencia, únicamente por la parte actora, en virtud de la incomparecencia de la parte demandada se le tuvo por precluido su derecho para formular los alegatos que a su parte correspondieran, en tales consideraciones, se **ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia definitiva** correspondiente; la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

## **C O N S I D E R A N D O S:**

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; asimismo, en la **cláusula número vigésima segunda** del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de Cuernavaca, Estado de Morelos.

II. Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis **la legitimación de las partes**; por constituir un presupuesto necesario para la procedencia de la acción. Al respecto es oportuno señalar que el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos a la letra dice:

**“...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....”.**

Así mismo el dispositivo **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...”.**





## PODER JUDICIAL

De igual forma, el artículo 191 del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

**“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”.**

De las disposiciones antes citadas se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En este contexto tenemos que en el presente asunto, **XXXXXXXXXX**, compareció por su propio derecho, y los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario fueron debidamente emplazados a juicio y se declaró su contumacia; sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuando a su capacidad de ejercicio.

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

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **uno de abril de dos mil veintiuno**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXX**, celebró contrato de arrendamiento con el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario respecto de **la vivienda XXXXXXXXXXXX**; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de no haber sido impugnado por el demandado, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora y arrendataria, así como la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato de arrendamiento.

Toda vez que los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, no comparecieron a juicio, se tuvo por acusada la **rebeldía** en su contra; así también, de las constancias que corren agregadas, se advierte que durante el procedimiento, los mismos no acreditaron encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas, no obstante el emplazamiento realizado el día **trece de octubre de dos mil veintiuno**, en donde se les hizo saber de la demanda instaurada en su contra.

**III.** 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,



## PODER JUDICIAL

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 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.”*

Robustece el anterior criterio 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



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

EXPEDIENTE. 443/2021-1

XXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXX Y/O

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
SENTENCIA DEFINITIVA

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 de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados

*internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte.”*

En atención a lo antes expuesto, 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”**.

En la presente litis es de observarse lo dispuesto por el siguiente marco legal:

Los **artículos 1901 y 1902** del ordenamiento citado disponen respectivamente lo siguiente:

**“OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario está 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



## PODER JUDICIAL

"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

EXPEDIENTE. 443/2021-1

XXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXX Y/O

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
SENTENCIA DEFINITIVA

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

convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV. A restituir la cosa al terminar el contrato.”.

**“MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

De igual forma los **artículos 1887 y 1898** del ordenamiento citado disponen respectivamente lo siguiente:

**“OBLIGACIONES DE ARRENDADOR.** El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

**ARTICULO 1898.- SALDO A FAVOR DEL ARRENDADOR O ARRENDATARIO AL TERMINO DEL CONTRATO.** Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél. En este caso depositará judicialmente el saldo referido.”

**IV.** 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...”.**

Del precepto legal 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 una causa de terminación del arrendamiento por rescisión, cuando omite cumplir con su obligación de pago de renta, en el tiempo y forma convenido.

En la especie dicha disposición se encuentra configurada, puesto que del contrato de arrendamiento exhibido por el actor, al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, por no haber sido impugnado por los demandados, se desprende que la actora **XXXXXXXXXX** y el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario se comprometieron, el primero, a conceder el uso o goce del inmueble motivo del presente juicio, y el segundo, como arrendatario, a pagar por ese uso, el precio cierto fijado en el mismo contrato, en los términos y condiciones pactadas y el tercero como fiador del arrendatario.





## PODER JUDICIAL

En el presente asunto **XXXXXXXXXX** demandó de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, las prestaciones citadas y transcritas en el resultando número **uno** de la resolución que nos ocupa.

Ahora bien, de los hechos expuestos por la actora **XXXXXXXXXX** en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en base al contrato de arrendamiento aludido como base de acción, de fecha uno de abril de dos mil veintiuno, celebrado por ambas parte por un periodo determinado de **nueve meses**, mismo que concluyó el **uno diciembre dos mil veintiuno**, respecto del bien inmueble consistente en el la vivienda **XXXXXXXXXX**, refiriendo que el demandado continua ocupando la misma localidad, estableciéndose en el contrato aludido en su cláusula quinta que en caso de no convenir las partes y no firmar nuevo contrato no se considerara prorrogado el presente y por lo tanto el arrendatario devolvería el treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno al arrendador la posesión del inmueble materia del presente juicio, renunciando al derecho de prorroga establecido en el artículo **1950** del Código Civil del estado de Morelos, pero que a partir del mes de septiembre de dos mil veintiuno, omitió pagar la renta hasta el mes de noviembre de dos mil veintiuno y como obra en autos el treinta y uno de enero no entrego el inmueble materia del presente juicio.

Asimismo, el referido actor señaló que al haber transcurrido con exceso el plazo para hacer pago del adeudo de la pensión rentística del mes de septiembre, octubre y noviembre, el hoy demandado incurrió en mora y

que por tanto procede la pretensión del pago de la cantidad de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por cada mes que se reclama, hasta el día en que se cubra el pago de la cantidad total, de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo y que a pesar de que el demandado se obligó a realizar el pago de las rentas adeudadas como consta en el contrato de arrendamiento de uno de abril de dos mil veintiuno, en múltiples ocasiones le ha requerido de pago, sin tener éxito.

Al respecto, es oportuno señalar que el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en sus artículos **1669, 1670, 1671, 1672, 1673 y 1674** dispone lo siguiente:

**“ARTICULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO.** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

**ARTICULO 1670.- APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS.** Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.

A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.

**ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

EXPEDIENTE. 443/2021-1

XXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXX Y/O

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
SENTENCIA DEFINITIVA

expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

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

**ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO FORMA EN LOS CONTRATOS.** El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

Por su parte, el artículo **1902**, del mismo Código, establece lo siguiente:

**ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

La renta debe pagarse **en los plazos convenidos** y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Del cual se advierte que el arrendatario está obligado a pagar la renta, y esta obligación subsiste hasta en tanto haga entrega del bien arrendado, ya que, el sólo hecho de presentar el contrato de arrendamiento original, que es el básico de su acción, se acredita su derecho de reclamar el pago de las rentas, pues la carga probatoria de estar al corriente incumbe al arrendatario; y toda vez que durante el procedimiento el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, no acreditaron estar al corriente de los pagos de renta a los que en base al contrato de arrendamiento exhibido por el actor se encuentra obligado a efectuar; existe la presunción de que, como lo refiere el actor, el demandado ha omitido el pago de las rentas que se le reclaman en este juicio.

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro 166732, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

**“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 a probarlo, 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.”**



## PODER JUDICIAL

En ese orden de ideas, 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 numeral **386** 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 los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

A fin de acreditar su dicho, la actora **XXXXXXXXXX**, exhibió las **documentales privadas** consistentes en:

- Contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil veintiuno;
- **un recibo de renta** correspondientes a la pensión rentfística del mes de septiembre de dos mil veintiuno, a razón de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N) cada mes de renta;
- **Dos recibos** más correspondientes a las pensiones rentfísticas de octubre y noviembre de dos mil veintiuno;

Una vez analizadas las documentales referidas, las cuales constituyen el básico de la acción intentada por la actora **XXXXXXXXXX**; por cuanto a la primera de ella, se deduce que la actora **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario respecto de **la vivienda XXXXXXXXXXXX**; al cual se le ha concedido valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de no haber sido impugnado

por el demandado, con el que quedó debidamente acreditada la legitimación de las partes.

Por cuanto a las **documentales privadas** exhibidas consistentes en **tres recibos de renta** correspondientes al periodo comprendido del mes de **septiembre, octubre y noviembre** todas del año dos mil veintiuno, a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, los cuales refiere corresponden a cada una de las rentas que adeudan los demandados en términos de lo pactado en el contrato de arrendamiento aludido; si bien es cierto las mismas no son completamente veraces, cierto es también que constituyen una presunción a favor de la parte actora, ya que se concatena con la respuesta ocho de la prueba confesional en la que hay una aceptación tácita de los demandados de que las pensiones rentísticas de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, y en la posición marcada con el número trece y catorce aceptan los demandados que incurrieron en mora desde el mes de septiembre, octubre y noviembre todas del año dos mil veintiuno, respecto de la localidad materia de la presente Litis, lo que deduce que el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario han incumplido con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los citados recibos estarían en poder de los demandados; por tanto, se les concede valor probatorio, en términos del artículo **444, 449, 490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por los demandados y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.



## PODER JUDICIAL

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 este Juzgador 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.11o.C. J/18, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario 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 a probarlo, 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.

De igual forma la actora **XXXXXXXXXX** allegó al presente juicio la prueba **confesional** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, desahogada el **siete de diciembre de dos mil veintiuno**, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le **declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando

medularmente la probanza en mención: Que conoce a su articulante la C. **XXXXXXXXXX**; Que conoce al C. **XXXXXXXXXX**; Que con fecha uno de abril del año veintiuno , celebro un contrato de arrendamiento con su articulante la C. **XXXXXXXXXX**; Que el contrato de arrendamiento que se menciona en la posición que antecede, lo celebro con el articulante, respecto a la vivienda **XXXXXXXXXX**; Que el contrato que se menciona en la posición número 3 del presente pliego, lo celebro en su carácter de arrendatario; Que tiene conocimiento que el contrato que se menciona en la oposición número 3 del presente pliego, su articulante lo celebro en su calidad de arrendadora; Que en el contrato que se menciona en la oposición número 3 del presente pliego, lo celebro con su articúlate, por el tiempo determinado de nueve meses; Que en la cláusula vigésima del contrato que se cita en la posición 3 del presente pliego, se estipuló como causa de rescisión la falta puntual de las pensiones rentísticas de la localidad arrendada o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario estipuladas en las cláusulas del citado contrato; Que como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento que se refiere en la posición marcada con el número tres del presente pliego, el arrendatario procederá a la desocupación y entrega de la localidad arrendada; Que en la cláusula tercera del contrato que se menciona en la posición número 3 del presente pliego, se estipulo el pago de una renta mensual por la cantidad de \$1,200.00 (UN MIL DOCIENTOS PESOS 00/100 N.M); Que en la cláusula tercera del contrato que se menciona en la oposición número 3 del presente pliego, se estipulo, que el pago de la renta de la localidad arrendada, deberá hacerse el primer día de cada mes, en el domicilio de la arrendadora; Que el domicilio de la arrendadora la C. **XXXXXXXXXX**, es de su conocimiento; Que a partir del mes de septiembre del año en curso incurrió en mora con el pago de la renta de la localidad arrendada; Que a la fecha adeuda a su articulante el pago de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintiuno; que le ha dado un uso distinto a la localidad arrendada, al pactado en la cláusula séptima del contrato que se menciona en la posición tres del presente pliego; que introduce a la localidad arrendada a menores de edad, hombres y





## PODER JUDICIAL

mujeres, sin consentimiento de su articulante; que introduce a la localidad arrendadas a menores de edad hombres y mujeres sin consentimiento de su articulante para consumir bebidas embriagantes; que tiene conocimiento que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas que contrajo en el contrato que celebro y que se menciona en la posición número tres del presente pliego, firmo como fiador el C. **XXXXXXXXXX**.

Prueba **confesional** a la que **se concede valor probatorio** pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos **415, 416, 417, 426 fracción I y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, puesto que las posiciones se formularon respecto de los hechos litigiosos, propios y/o conocidos por el absolvente, la audiencia en que se desahogó se preparó cumpliendo con los requisitos legales que establece la Ley Adjetiva Civil vigente, y porque el demandado teniendo conocimiento que tendría verificativo el desahogo de la probanza no compareció injustificadamente a absolver posiciones a pesar del requerimiento de declararlo confeso, por lo que, era sabedor de las consecuencias de esa falta de comparecencia sin causa, dado que el silencio del absolvente por su inasistencia injustificada, hace presumir su intención de eludir la contestación de los hechos fundamentales de la litis, máxime que no existe prueba en contrario.

Sirve de apoyo al anterior criterio la jurisprudencia emitida por la Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación 90 Cuarta Parte, Séptima Época Página: 63, cuyo contenido es el siguiente:

**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.*

Respecto de la prueba **confesional** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, desahogada el **siete de diciembre de dos mil veintiuno**, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le **declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: Que conoce a su articulante la C. **XXXXXXXXXX**; Que conoce al C. **XXXXXXXXXX**; Que con fecha 1 de abril del año 2021, celebro un contrato de arrendamiento con su articulante la C. **XXXXXXXXXX**; Que el contrato de arrendamiento que se menciona en la posición que antecede, lo celebro con el articulante, respecto a la vivienda número **XXXXXXXXXX**; Que el contrato que se menciona en la posición número tres del presente pliego, lo celebro en su carácter de fiador del Arrendatario **XXXXXXXXXX**; Que tiene conocimiento que el contrato que se menciona en la oposición número tres del presente pliego, su articulante lo celebro en su calidad de arrendadora; Que en el contrato que se menciona en la oposición número tres del presente pliego, o celebro con su articulante, con el carácter de fiador, por tiempo determinado de nueve meses; Que tiene conocimiento que en la cláusula vigésima del contrato que se cita en la posición tres del presente pliego, se estipuló como causa de rescisión la falta de las pasiones rentísticas de la localidad arrendada o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario estipuladas en las cláusulas del citado contrato; Que como fiador del arrendatario **XXXXXXXXXX**, se obligó a responder de las obligaciones que incumpliera su fiado respecto del contrato que se menciona



## PODER JUDICIAL

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

en la oposición número 3 del presente pliego; Que en la cláusula tercera del contrato que se menciona en la posición número tres del presente pliego, se estipulo el pago de una renta mensual por la cantidad de \$1,200.00 (UN MIL DOCIENTOS PESOS 00/100 N.M); Que en la cláusula tercera del contrato que menciona en la oposición número 3 del presente pliego, se estipulo, que el pago de la renta de la localidad arrendada, deberá hacerse el primer día de cada mes, en el domicilio de la arrendadora; Que el domicilio de la arrendadora la C. XXXXXXXXXXX, es de su conocimiento; Que tiene conocimiento que a partir del mes de septiembre del año en curso, su fiador incurrió en mora con el pago de la renta de la localidad arrendada; Que tiene conocimiento, que a la fecha su fiado deuda a su articulante el pago de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año veintiuno; Que tiene conocimiento que su fiado le ha dado un uso distinto a la localidad arrendada, al pactado en la cláusula séptima del contrato que se menciona en la posición tres del presente pliego; Que tiene conocimiento que su fiado introduce a la localidad arrendada a menores de edad, hombres y mujeres, sin consentimiento de su articulante; Que tiene conocimiento que su fiado introduce a la localidad arrendada a menores de edad hombres y mujeres sin consentimiento de su articulante para consumir bebidas embriagantes; Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas que contrajo en el contrato que celebro y que menciona en la posición número tres del presente pliego, firmo como fiador el C. XXXXXXXXXXX; Que su articulante le ha requerido de pago de las rentas de la localidad arrendada que adeuda su fiado XXXXXXXXXXX.

Circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos **415, 416, 417, 426 fracción I y 490** del Código Procesal Civil en vigor, al no encontrarse contradicha con otro medio de prueba.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

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



## PODER JUDICIAL

La parte actora oferto la **prueba declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, sin embargo este no exhibió con antelación interrogatorio para el desahogo de dicha probanza, por lo que se le hizo efectivo a la parte actora el apercibimiento decretado en auto de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, **declararon desiertas** dichas probanzas, por lo que le resultan totalmente **ineficaces** al actor para acreditar sus manifestaciones.

Asimismo, en cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la **presuncional** en su doble aspecto **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:

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

**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.

Por su parte, el artículo **1672** del mismo ordenamiento legal dispone: "**La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes**"; por consiguiente, a criterio de este Juzgador, existen elementos suficientes para tener por acreditado el incumplimiento de la parte demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, ante la afirmación hecha por el actor, en el sentido de que dicho demandado no cumplió con lo pactado en el contrato de arrendamiento de uno de abril de dos mil veintiuno, respecto del incumplimiento en el



## PODER JUDICIAL

pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)**, que refiere corresponde a las rentas vencidas que el mismo reconoció adeudar al actor, comprendidas del mes de septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno, derivado del contrato de arrendamiento de fecha primero de abril de dos mil veintiuno; corría a cargo del demandado acreditar lo contrario, puesto que la omisión de tal cumplimiento es un hecho negativo que revierte la carga de la prueba al demandado para tal efecto; sin embargo, como ya se dijo, no contestó la demanda instaurada en su contra, teniéndosele por precluido el derecho que pudo haber ejercitado para tal efecto, lo que originó que se tengan por presumidos de confesos los hechos de la demanda de conformidad con el artículo **368** de la Ley Adjetiva de la materia, por lo que tampoco aportó probanza alguna para desacreditar lo manifestado por la parte actora.

Es aplicable en lo conducente el siguiente criterio, Época: Quinta Época, con Registro: 340607, de la Tercera Sala; Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo CXXII, Materia(s): Civil, Página: 1697, que a la letra dice:

### **CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS (CARGA DE LA PRUEBA).**

Al demandado corresponde acreditar, dentro del juicio, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y, por tanto, no haber dado causa de incumplimiento del contrato objeto del juicio, pues al actor no puede exigírsele la demostración de un hecho negativo, cuando en uno de esa clase se funda la acción.

En tales consideraciones, así también puede afirmarse que del caudal probatorio existente en este juicio es suficiente para tener por acreditada la falta de pago de las rentas vencidas y no pagadas, en términos de lo pactado en el contrato de arrendamiento de fecha primero de abril de dos mil veintiuno, por parte del demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario; **en consecuencia, se declara procedente la acción de pago de rentas hecha valer por la parte actora.**

V. En ese tenor, **es procedente la prestación marcada con el inciso a) por lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil veintiuno**, celebrado entre **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendadora y **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en **la vivienda XXXXXXXXXXXX**, pactado en la cláusula **VIGÉSIMA** del contrato base de la acción.

VI. Consecuentemente, respecto de la prestación marcada con el inciso **b)** se **condena a la parte demandada XXXXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, a la **desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del arrendamiento**, que deberá ser entregado a la parte actora por conducto de quien legalmente sus derechos represente, en virtud de que actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble dado en arrendamiento.

VII. En consecuencia a lo anterior, respecto de la pretensión marcada con el inciso **c)**, resulta procedente





## PODER JUDICIAL

**condenar** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, a pagar a la actora **XXXXXXXXXX**, al pago de la cantidad de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de adeudo de las pensiones rentísticas vencidas correspondientes a los meses de **SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado** que se encuentra localizado en **la vivienda XXXXXXXXXXXX**, pactado en la cláusula **OCTAVA** del contrato base de la acción, **previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.** Lo anterior atendiendo a la literalidad del mismo, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1692** del Código Civil en vigor, que refiere:

**"...ARTICULO 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley..."**

**VIII.-** Por cuanto al pago de los **gastos y costas** solicitados en este juicio por la parte actora, se **absuelve** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, al pago de las **costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, cuando respectivamente determinan: **"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”;*

No obstante lo anterior, se **condena** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, al pago de **gastos de ejecución**, en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo **1047** del Código Procesal Civil en vigor, el cual ordena: **“Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado”**; se condena al mismo al pago de los gastos de ejecución, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

**IX.-** Con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida 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:



## PODER JUDICIAL

### RESUELVE:

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora **XXXXXXXXXX**, acreditó la acción ejercitada, justifico sus defensas y los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, no acreditaron estar al corriente en el pago de rentas que se les reclama, ni compareció a juicio a oponer excepciones; por lo tanto, **se declara procedente la acción especial de arrendamiento de inmuebles.**

**TERCERO.** Se declara la **rescisión del contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil veintiuno**, celebrado entre **XXXXXXXXXX**, en su calidad de arrendadora, y **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, por los razonamientos lógico jurídicos expuestos en esta resolución.

**CUARTO.-** Se **condena** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, a pagar a la actora **XXXXXXXXXX**, la cantidad de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pensiones rentísticas causadas y no pagadas correspondientes a las rentas comprendidas de los meses de **septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno**, así como las que sigan venciendo por el mismo **monto** hasta la entrega del inmueble objeto de este juicio, que se localiza en **la vivienda XXXXXXXXXX**, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

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

**QUINTO.-** Se **absuelve** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, al pago de las **costas**, por los razonamientos vertidos en el considerando **VIII** de ésta resolución.

**SEXTO.-** Se **condena** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, al pago de los **gastos de ejecución** que se originen por concepto de ejecución, por los motivos expuestos en el considerando **VIII** de este fallo definitivo.

**SÉPTIMO.-** Se condena a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador del arrendatario, a la desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del arrendamiento, que deberá ser entregado a la parte actora por conducto de quien legalmente sus derechos represente, en virtud de que actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble dado en arrendamiento, por lo que, 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

EXPEDIENTE. 443/2021-1

XXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXX Y/O

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

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

luego

En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** Número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022**, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022**, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.

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