



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a nueve de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos que integran el Expediente Número **486/2019**, relativo al juicio especial sobre arrendamiento de inmueble, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, en fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, [REDACTED] demandó en la vía especial sobre arrendamiento de inmueble a [REDACTED] las prestaciones que literalmente dicen: "...1.- *La rescisión del contrato de arrendamiento realizado entre la suscrita con los hoy demandados CC. [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, respecto al inmueble ubicado en [REDACTED], como consecuencia de lo estipulado en la CLAUSULA DECIMO TERCERA del contrato de arrendamiento materia de la presente Litis.*

2.- *Como consecuencia de la prestación anterior, la desocupación y entrega física, real y material del inmueble de mi propiedad, en perfecto estado de conservación.*

3.- *El pago por concepto de las pensiones rentísticas no pagadas al momento de la presentación del presente escrito correspondiente a los meses de julio, agosto, septiembre, y octubre de dos mil diecinueve, cada una de ellas por la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) así como las que se sigan devengado hasta la entrega física real y material del inmueble arrendado, como consecuencia del tiempo que los demandados continúen habitando el inmueble de mi propiedad.*4.-

El pago de los intereses moratorios previstos en la cláusula DECIMO SEGUNDA del contrato de arrendamiento materia de la presente Litis, correspondientes al 5% mensual sobre la cantidad estipulada como pensión rentística que en este caso es de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)

5.- El pago por concepto del servicio correspondiente de luz, por la cantidad de \$52,584.00 (CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) que corresponde al periodo de julio, agosto y septiembre del año dos mil diecinueve ya que se encuentra vencido y no pagado por parte de la arrendataria o su defecto la exhibición del recibo o ficha de pago que ampara el cumplimiento de pago de dicho servicio, así como los subsecuentes que se sigan devengando hasta en tanto los demandados no entreguen el inmueble materia del presente juicio libre de dichos pagos.

6.- El pago de los daños y perjuicios que me han sido causados debido a la mora en que han incurrido los demandados para hacerme la entrega del inmueble referido en la prestación marcada con el número 1 del presente escrito.

7.- El pago de los gastos y costas que se originan con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Fundándose en los hechos que expuso, los cuales en este apartado se tienen como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso.

2.- En auto dictado con fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibidos que en caso omiso, las siguientes notificaciones les surtirían efectos mediante boletín judicial. Y como medida de conservación de la materia de litigio al momento de ser emplazado al demandado prevéngasele para que durante la tramitación del juicio se abstenga de transmitir la



PODER JUDICIAL

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

posesión derivado del arrendamiento, asimismo para que se abstenga de causar daño o deterioros al inmueble materia de la Litis, bajo las sanciones que establece el Código Penal y pago de su estimación si la sentencia fuere condenatoria.

3.- El ocho de noviembre de dos mil diecinueve, se emplazó y corrió traslado a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra.

4.- Con fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte fue emplazado la parte codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

5.- El veintitrés de septiembre de dos mil veinte, se advirtió que durante el emplazamiento de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte realizado por la actuario adscrita al Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], hizo entrega de forma voluntaria a la citada actuario de un llavero metálico que contenía dos llaves quien bajo protesta de decir verdad manifestó que corresponden a la propiedad que se encuentra en arrendamiento, manifestaciones con las que se dio vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho corresponda. Asimismo, se tuvo a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dando contestación a la demanda entablada en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones que vertió y por opuestas las defensas y excepciones que indicó, por enunciadas las pruebas que anuncia, se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

6.- El dos de octubre de dos mil veinte se tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada, por auto de veintitrés de septiembre de dos mil veinte, y se señaló día y hora para que el actuario se constituyera en la propiedad que se encuentra en arrendamiento motivo de la Litis ubicado en



PODER JUDICIAL

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

“Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente, se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos Judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de Ley”.

Por su parte el diverso numeral 19 del mismo ordenamiento se lee:

“Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto, sino por considerarse incompetente. En este caso debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”.

Asimismo el precepto **23** siguiente prevé:

“La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía el grado y el territorio”

De igual forma el artículo **30** del citado precepto establece:

“Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda...”

Por su parte el artículo **31** del citado precepto establece:




*“Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. **Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía...**”*

Atendiendo a los preceptos legales citados, en especial a lo que establece el artículo 31 del Código Procesal Civil, en relación a que cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación **consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.**

En mérito, de lo anterior, la competencia tratándose de arrendamiento o en el que se demanda el cumplimiento de una obligación consistente en obligaciones periódicas como lo es en el caso de arrendamiento; por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como **suerte principal**; por lo que atendiendo a que la cantidad que se pactó en el contrato

de arrendamiento base de la acción en la cláusula **primera**, fue por la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales, cantidad la cual multiplicada por un año arroja la cantidad de **\$204,000.00 (DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** bajo este contexto, este Juzgado es **COMPETENTE** para conocer el presente asunto en **razón de la cuantía**, lo anterior de conformidad en lo previsto por el artículo 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial de este Estado, que establece los juicios que conocerán los Jueces Menores, que será de todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con un valor a la fecha de la presentación de la demanda, -en términos de lo dispuesto por el artículo 21 de la legislación procesal de la materia- de **\$84.49** que multiplicado por 1200 da un total de **\$101,388.00 (CIENTO UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.);** por tanto este Juzgado es competente para conocer por razón de cuantía acorde a ..los artículos 30 y 31 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de esta entidad.

Además, la vía elegida es la correcta conforme al artículo 636² del Código Procesal Civil vigente en el Estado, porque ésta disposición prevé que la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles, es la idónea para conocer sobre asuntos cuya acción es la rescisión del contrato de arrendamiento materia de juicio.

II.- LEGITIMACIÓN. Enseguida, toda vez que es una obligación del juzgador, el examen de la legitimación de las partes, al efecto, la parte actora exhibió el contrato de arrendamiento celebrado en fecha **diez de julio de dos mil dieciocho** suscrito por    en su carácter de arrendador y

² **"...DEL JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. ARTICULO 636.-** De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga. A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil...".



PODER JUDICIAL

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

██████████ en su carácter de arrendatario y ██████████ en su carácter de obligado solidario, por tanto resulta apto y suficiente para justificar la legitimación activa y pasiva de las partes, así como su interés jurídico en el presente caso, conforme a los numerales 191, 217 y 218 del Código Adjetivo Civil, en consecuencia resultan infundadas las defensas y excepciones que hizo valer el codemandado ██████████ en su carácter de obligado solidario, consistente en la falta de acción y derecho ya que la suscripción del contrato de referencia faculta al actor a deducir cualquier acción derivada del mismo. Lo anterior queda robustecido de acuerdo a los siguientes criterios jurisprudenciales, que a la letra dicen:

Registro digital: 196956
Instancia: Segunda Sala
Novena Época
Materias(s): Común
Tesis: 2a./J. 75/97
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 351
Tipo: Jurisprudencia

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langley Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. *Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.*

Registro digital: 217329

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Febrero de 1993, página 275

Tipo: Aislada

LEGITIMACION EN LA CAUSA Y LEGITIMACION EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.

La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 114/91. María Eneida Arguijo, como albacea de la sucesión a bienes de Benjamín Arguijo Avalos. 12 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Gildardo García Barrón.



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

PODER JUDICIAL

Registro digital: 196956

Jurisprudencia

Materias(s): Común

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

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

Tomo: Tomo VII, Enero de 1998

Tesis: 2a./J. 75/97

Página: 351

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

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984.

Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Registro digital: 227079 Aislada

Materias(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*

Tomo: Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989

Tesis: null

Página: 312

LEGITIMACION PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM. Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, dado que se está entablado en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 445/89. Julián Torres Pulido. 20 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.

III.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Acto continuo se analizan las defensas y excepciones defensas y excepciones pendientes, que hizo valer el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter obligado solidario, consistentes en: “la falta de acción y de derecho”, la cual ha quedado analizada en el considerando previo, sin que pase inadvertido que el demandado alude que no puede rescindirse el contrato base de la acción ya que fue de fecha determinada es decir del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de julio de dos mil diecinueve y que por tal circunstancia a la fecha dicho contrato no existe; al respecto debe precisarse que contrario a lo alegado se desprende que la vigencia del mismo surte sus efectos al encontrarse la parte demandada en posesión del mismo como se desprende de la propia diligencia de emplazamiento de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte en el que el propio codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de manera voluntaria entrego un llavero metálico que contenía dos llaves y manifestó que corresponden al inmueble arrendado materia del presente juicio, el cual fue entregado a la parte actora en diligencia de quince de octubre de dos mil veinte, por lo tanto de las actuaciones antes precisadas valoradas en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, se colige la improcedencia de su excepción. Asimismo opuso la excepción consistente en “...LA DE ORDEN Y EXCLUSIÓN. Misma que se opone de manera subsidiaria y ad cautelam, haciéndose consistir en que el suscrito en mi carácter de fiador y/u obligado solidario no puede ser compelido a pagar a la parte actora sin que previamente sea reconvenida



PODER JUDICIAL

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

la deudora y se haga la exclusión de sus bienes, para aplicarlo todo el valor libre de sus bienes el pago de la obligación que quedara extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto, conforme a lo previsto por los artículos 2253 y 2254 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, por lo que en tales condiciones, solicito que se me conceda un plazo a efecto de proceder a la excusión de los bienes de mi fiada y para que anticipe o asegure convenientemente los gastos de excusión de acuerdo a lo previsto por el artículo 2253 fracciones I, II y III del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos...". Sin embargo, la misma propiamente no resulta ser una excepción, por lo que su estudio en este apartado resulta improcedente, lo anterior más aún que de acuerdo al numeral 2255 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se desprende que se encuentra dentro de los supuestos en los que no tiene lugar la excusión ya que de acuerdo a la fracción VI de dicho dispositivo la excusión no tendrá lugar cuando se haya obligado solidariamente con el deudor lo que acontece en el caso concreto como se colige del contrato de arrendamiento celebrado en fecha **diez de julio de dos mil dieciocho** suscrito por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendador y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, que ha sido valorado con antelación en el que en el capítulo de declaraciones apartado LV DECLARA EL OBLIGADO SOLIDARIO en su fracción B) que se constituye como deudor solidario en el cumplimiento y reconocimiento de todas las obligaciones que en este contrato se establecen respecto a el arrendatario, es decir en el contrato el fiador se obligó a dar cumplimiento y reconocimiento de todas las obligaciones, pues convino o estuvo de acuerdo en seguir garantizando el exacto cumplimiento del convenio. Lo anterior se encuentra robustecido con el siguiente criterio que dispone:

SOLIDARIDAD PASIVA. LOS BENEFICIOS DE ORDEN, EXCUSIÓN Y DIVISIÓN NO OPERAN EN FAVOR DE LOS

OBLIGADOS SOLIDARIOS, SI EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN SU CARÁCTER DE FIADORES ÉSTOS SE OBLIGARON A CUBRIR POR SU FIADO LA TOTALIDAD DE LAS RENTAS DEL INMUEBLE ARRENDADO (ARTÍCULOS 1605 Y 2758 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA)³. De lo dispuesto en el artículo 1605 del Código Civil del Estado de Puebla, se infiere que la solidaridad pasiva es la obligación que tienen dos o más deudores de prestar cada uno, por sí, la totalidad de la obligación; luego, si al celebrarse un contrato de arrendamiento se obliga una persona como fiador, solidaria y mancomunadamente con el inquilino, al pago de las responsabilidades que se llegaren a derivar de ese contrato, es evidente que no opera en favor de los obligados solidarios lo dispuesto en el numeral 2758 del ordenamiento legal en cita, esto es, lo relativo a los beneficios de orden, excusión y división, máxime si en aquel contrato el fiador se obligó a cubrir por su fiado la totalidad de las rentas del inmueble arrendado, pues convino o estuvo de acuerdo en seguir garantizando el exacto cumplimiento del convenio, aun cuando se produjera un aumento en el monto de las rentas, fijado en el contrato de arrendamiento.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 209/97. Félix Edmundo Fernández Aldeco. 16 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Martínez Martínez. Secretaria: Leticia Mena Cardeña.

IV.- ANALISIS DE FONDO.- Al no existir incidente, defensa ni excepción pendiente de resolver, se procede al estudio de fondo de la controversia planteada, donde la actora [REDACTED], demandó en la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles a [REDACTED].

En este orden de ideas, en estudio de la cuestión de fondo del presente asunto es necesario invocar las siguientes disposiciones legales.

Señala el artículo **1875** del Código Civil en vigor lo siguiente:

“...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

³ Registro digital: 197836 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: VI.4o.7 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Septiembre de 1997, página 735 Tipo: Aislada



PODER JUDICIAL

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

arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa”.

Por su parte, el numeral **1902** del mismo ordenamiento legal establece:

“...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.”.

Asimismo, el artículo **1903** del citado ordenamiento legal señala:

“...La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.”.

En tanto que el ordinal **1904** refiere:

“...El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.”.

Por su parte, la fracción IV del artículo **1948** dispone:

“...El arrendamiento puede terminar IV.- Por rescisión...”

Asimismo, el artículo **1478** dispone:

“...El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.

Mientras que el artículo **1487** dispone:

“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la Ley”.

Por último, el numeral **1488** señala:

“El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.”.

También, es de precisarse que el artículo **384** del Código Procesal Civil, dispone que solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; por su parte el artículo **386** del ordenamiento legal en cita señala:

“...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...”.



PODER JUDICIAL

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

mucho menos ha depositado las subsecuentes rentas por el tiempo que ha seguido ocupando el inmueble, por ello he acudido a buscarla al domicilio materia de la Litis en compañía de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sin que nadie acuda abrir la puerta, incluso dice el guardia de seguridad del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el inmueble, que hace meses no se encuentra nadie habitando la casa. 4.- Por lo anterior y en virtud de que ante las múltiples búsquedas a la C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y el abandono del inmueble arrendado me avoque a investigar si han sido cubiertos los servicios de agua y luz de dicho inmueble, dándome por enterada que se adeuda el servicio de energía a la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD por la cantidad de \$52,584.00 (CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) que corresponde al periodo desde arrendamiento hasta el mes que sigue corriendo, en anotadas circunstancias se presume que la arrendataria se niega a pagar las(sic) pensión rentística y a desocupar el inmueble materia del presente juicio, mucho menos tiene intención de hacer la entrega física de mi casa por lo que me veo en la imperiosa necesidad de acudir a este órgano jurisdiccional a efecto de que se declare rescindido el contrato de arrendamiento que celebre con los ahora demandados y se me haga la entrega física, real y material del inmueble de propiedad y materia de dicho contrato.

Por su parte, la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no dio contestación a la demanda; sin embargo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al dar contestación a la demanda entablada en su contra mediante ocurso recibido el diecisiete de agosto de dos mil veinte, por cuanto a las pretensiones refirió la improcedencia de estas toda vez que el contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama terminó desde el diez de julio de dos mil diecinueve por haberse cumplido el plazo fijado ya que el contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado, por doce meses, tal y como se puede apreciar de lo pactado en la cláusula tercera el contrato base de la acción



PODER JUDICIAL

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

mil diecinueve, por lo que se aquí se desprende once pagos por la cantidad de diecisiete mil pesos cada uno y un mes de depósito y en garantía, el cual mi fiada convino con la parte actora que se aplicaría para el pago de la última mensualidad comprendido del diez de junio de dos mil diecinueve al diez de julio de dos mil diecinueve, esto sin soslayar el hecho de que mi fiada desde el día veintiséis de mayo de dos mil diecinueve, desocupó y entregó el bien inmueble a la parte actora, quien ya lo dio nuevamente en arrendamiento a terceras personas, las cuales a la fecha lo usan y disfrutan.

IV.- El hecho cuarto de la demanda, no es cierto, puesto que mi fiada cumplió en todos y cada uno de los doce meses con el pago de las rentas devengadas con motivo del contrato arrendamiento celebrado y de los servicios tanto públicos y privados que se recibían en el bien inmueble, esto sin dejar de lado el hecho de que mi fiada desde el día veintiséis de mayo de dos mil diecinueve, desocupo y entrego el bien inmueble a la parte actora, quien como ya ha quedado de manifiesto lo dio nuevamente en arrendamiento a terceras personas, las cuales a la fecha lo usan y disfrutan, por lo que no es válido exigir la rescisión del contrato y sus consecuencias, al no haber existido ningún incumplimiento contractual, por el contrario a la fecha de la acción, ya había terminado desde el día diez de julio de dos mil diecinueve, por haberse cumplido el plazo fijado en él, conforme a lo previsto en el artículo 1948 fracción I del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, habida cuenta de que el contrato de arrendamiento se celebró por el tiempo determinado de doce meses, esto sin dejar de lado el hecho de que el suscrito ya alegue que operen en mi favor los beneficios de orden y excusión, los cuales operan por ministerio de la ley, al no haber renunciado a estos de manera expresa y por escrito, en términos de lo dispuesto por los artículos 2252 y 2253 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos..."

Al respecto, se deduce que la parte demandada en su carácter de deudor solidario refiere que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] desocupó el bien inmueble materia de Litis desde el veintiséis de mayo de dos mil diecinueve y refiere que esta pagó los doce meses de renta; sin que exista

prueba alguna exhibida por éste que lo acredite ni prueba alguna exhibida por [REDACTED]; por el contrario, con fecha **ocho de noviembre de dos mil diecinueve**, el actuario adscrito a este juzgado, se constituyó en el inmueble materia de Litis en busca de la demandada [REDACTED], ocasión en que el fedatario fue atendido por [REDACTED] quien dijo ser trabajadora del domicilio y manifestó que [REDACTED] vive en dicho domicilio; sin embargo, en ese momento no se encontraba, y con fecha **quince de octubre de dos mil veinte** el actuario se constituyó el inmueble materia de Litis a efecto de realizar la entrega y posesión real del inmueble al actor toda vez que con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte se tuvo al codemandado [REDACTED], por entregado un juego de dos llaves que refirieron correspondían al inmueble, por lo que en la citada diligencia siendo que dichas llaves correspondían al inmueble. Actuaciones que se valoran en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del ordenamiento procesal civil siendo que las mismas hacen prueba plena de lo consignado en dichas actuaciones las cuales perjudican a los demandados toda vez que contrario a lo que refiere el demandado de que [REDACTED] desalojó el inmueble en mayo del dos mil diecinueve de la diligencia de emplazamiento realizado por el fedatario adscrito a este juzgado, con fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve se emplazó a la demandada por conducto de quien dijo llamarse [REDACTED] y ser trabajadora del domicilio, quien se identificó y manifestó que la demandada vivía en dicho domicilio y no se encontraba y no fue hasta que mediante ocurso recibido el diecisiete de agosto de dos mil veinte que el codemandado [REDACTED] al dar contestación a la demanda incoada en su contra consignó la llaves correspondientes al inmueble como se corroboró con la diligencia de entrega de bien



PODER JUDICIAL

inmueble practicada por el fedatario adscrito a este juzgado el quince de octubre de dos mil veinte.

En el caso en particular, el contrato de arrendamiento celebrado por las partes el diez de julio de dos mil dieciocho, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendador así como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario en lo que aquí interesa pactaron:

“...CLAUSULA PRIMERA.- El arrendatario pagara a el arrendador o a quienes sus derechos represente la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por el arrendamiento mensual (primer mes de renta correspondiente al mes de julio del dos mil dieciocho) de la propiedad arriba identificada, siendo pagaderos en el domicilio de la propiedad motivo de este contrato, los días diez de cada mes por adelantado.

SEGUNDA. El arrendatario deja en calidad de depósito en garantía a el arrendador la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que le serán devueltos a el arrendatario cuando se haga la formal entrega de “el inmueble” y haya plena conformidad del arrendador al recibirlo este depósito no podría ser aplicado al pago de renta alguna y le será devuelto diez días después de la fecha de entrega del domicilio entregado o hasta comprobar que se han pagado en su totalidad los últimos recibos por consumo de servicios como: agua, luz, gas y demás que adeude el arrendatario.

TERCERA. El arrendamiento que se contrata es por el plazo de doce meses forzosos del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de julio de dos mil diecinueve para ambas partes siempre y cuando se encuentre el arrendatario al corriente con el pago de las rentas de lo contrario si hubiera algún adeudo, el arrendatario renuncia expresamente al termino concedido en el primer párrafo del artículo 1950 y los artículos 1951, 1952, 1953 y 1954 del Código Civil del estado de Morelos y se sujetará a lo dispuesto por el artículo 1949, del mismo ordenamiento estando de acuerdo en que el arrendador ocupe incondicionalmente el inmueble a

partir del día siguiente de la fecha de terminación del periodo de arrendamiento consignado en este contrato o al momento de su rescisión sin que existe responsabilidad alguna para el arrendador de cualquier bien o valor existente en el mismo y sin necesidad de demanda legal, ni notificación alguna, considerando que ambas partes del contenido del presente contrato como cosa juzgada.

SEPTIMA. Si al término de este contrato el arrendatario desea renovarlo deberá dar aviso a el arrendador con treinta días de anticipación fijando un aumento del 5% cinco por ciento del valor de la renta y en caso contrario, permitirá que el arrendador ponga aviso de renta en el inmueble y deberá desocuparlo al término de la fecha de vencimiento del contrato, sin que sea necesario requerimiento judicial. En caso de renovarse el contrato se especificara el aumento sobre el precio de la renta, quedando las partes de acuerdo en que el arrendador se reserva el derecho de aceptar o no la celebración de nuevo contrato, renunciando el arrendatario a los artículos 1673 al 1677 y 1680 del Código Civil vigente en el estado de Morelos.

*OCTAVA. Si al termino del arrendamiento conforme a la **cláusula segunda de este contrato el arrendamiento continua en el goce del bien arrendado sin haber desocupado o haber firmado otro contrato de arrendamiento no se considerara que existe renovación, prorroga ni que haya operado la tacita reconducción obligándose al arrendatario a pagar la cantidad equivalente al 100% del renta a que se haya obligado durante el tiempo en que permanezca en el bien arrendado.***

DECIMA SEGUNDA. El arrendatario incurrirá en mora si no cubre el importe mensual de la renta convenida dentro de los cinco días siguientes al vencimiento de cada mes, pagara por concepto de intereses moratorio el 5% mensual siendo dicho vencimiento los diez de cada mes. Todo mes de arrendamiento le es forzoso y se pagara por mes adelantando al arrendador comprometiéndose a pagarlo o íntegramente aun cuando ocupe el inmueble por un lapso menor.

DECIMA TERCERA.- Por ningún concepto el arrendatario podrá retener el pago de las rentas bajo ningún título, renunciando a los beneficios que le otorgan el artículo 1907 del Código Civil vigente en el

contrato de arrendamiento que suscribió la absolvente con su arrendadora fue por doce meses del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de julio de dos mil diecinueve de acuerdo a la cláusula tercera de dicho contrato. 6.- Que el monto pactado como pensiones rentísticas en el contrato de arrendamiento indicado en la posición anterior fue de \$17,000 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales de acuerdo a la cláusula primera de dicho contrato. 7.-Que la absolvente se obligó en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito a cubrir los servicios de agua, luz, gas, mantenimiento de la alberca y jardín así como los demás servicios que contratara por su cuenta tales como teléfono, televisión, por cable, internet etc. Que consumiera durante la vigencia de dicho contrato. 8.-Que el absolvente se obligó de igual manera en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito a entregar mensualmente a su presentante los recibos de pago de dichos servicios. 9.- Que la absolvente se obligó en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento suscrito que en caso de incurrir en mora, a pagar el 5% de intereses moratorios en caso de dejar de pagar la renta dentro de los primeros cinco días siguientes al vencimiento de cada mes. 10.- Que la absolvente sabe que el vencimiento de pago de las pensiones rentísticas mensuales en el contrato de arrendamiento suscrito eran los días diez de cada mes. 11.-Que la absolvente presentó como obligado solidario en el contrato de arrendamiento suscrito a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. 12.- Que la absolvente estuvo de acuerdo en que el obligado solidario del contrato de arrendamiento fuera [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. 13.-Que la absolvente firmó mancomunadamente con su obligado solidario el contrato de arrendamiento materia de la presente Litis el diez de julio de dos mil dieciocho. 14.-Que la absolvente pago las pensiones rentísticas de manera puntual del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de mayo de dos mil diecinueve. 15.-Que la absolvente pago de manera puntual once pensiones rentísticas del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de mayo de dos mil diecinueve. 16.- Que la absolvente dejó de pagar la última pensión rentística obligada en la vigencia en la vigencia del contrato con fecha diez de junio de dos mil diecinueve. 17.- Que la absolvente dejó de entregar el inmueble arrendado al vencimiento del contrato del arrendamiento suscrito en la

suscrito a cubrir los servicios de agua, luz, gas, mantenimiento de la alberca y jardín así como los demás servicios que contratara por su cuenta tales como teléfono, televisión, por cable, internet etc. Que consumiera durante la vigencia de dicho contrato. 8.-Que el absolvente conoce que la arrendataria se obligó de igual manera en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito a entregar mensualmente a la arrendadora los recibos de pago de dichos servicios. 9.-Que el absolvente conoce que la arrendataria se obligó en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento suscrito que en caso de incurrir en mora, esta tenía que pagar el 5% de intereses moratorios en caso de dejar de pagar la renta dentro de los primeros cinco días siguientes al vencimiento de cada mes. 10.- Que el absolvente conoce que el vencimiento de pago de las pensiones rentísticas mensuales en el contrato de arrendamiento suscrito eran los días diez de cada mes. 11.-Que el absolvente conoce que la arrendataria pago las pensiones rentísticas de manera puntual del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de mayo de dos mil diecinueve. 12.-Que el absolvente conoce que la arrendataria pago de manera puntual once pensiones rentísticas del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de mayo de dos mil diecinueve. 16.-Que el absolvente conoce que la arrendataria dejo de pagar la última pensión rentística obligada en la vigencia del contrato con fecha diez de junio de dos mil diecinueve. 17.- Que el absolvente conoce que la arrendataria dejo de entregar el inmueble arrendado a la arrendadora al vencimiento del contrato del arrendamiento suscrito en la fecha pactada diez de julio de dos mil diecinueve. 18.-Que el absolvente conoce que la arrendataria dejo de entregar a la arrendadora todos los recibos de agua, luz, gas, mantenimiento de la alberca y jardín así como los demás servicios que contrato por su cuenta tales como teléfono, televisión, por cable, internet etc., que consumió durante la vigencia del contrato de arrendamiento materia de la presente Litis. 19.- Que el absolvente conoce que la arrendataria dejo de un adeudo de luz del inmueble arrendado por la cantidad de \$52,2584.00 (CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100M.N.) 20.- Que el absolvente conoce que la arrendataria deja de tener recibo de pago por el concepto luz suministrada al inmueble arrendado por la comisión federal de



PODER JUDICIAL

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

electricidad que ampara el adeudo indicado en la posición anterior. 21.- Que el absolvente conoce que la arrendataria deja de tener recibos de pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del diez de junio de dos mil diecinueve y hasta la fecha en que esta autoridad judicial hizo entrega del inmueble a través del actuario adscrito a este juzgado...". En tales condiciones, las confesionales en relación con las documentales reseñadas, adquieren pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los ordinales 426, 427, 437, 444, 449, 490, 491, 493 y 499 del Código Adjetivo Civil, porque enlazadas de forma congruente, lógica y natural, se colige que los demandados reconocieron la celebración del contrato materia de juicio, así como que se obligó a cubrir los pagos del servicios de agua, luz gas, mantenimiento de la alberca y jardín en términos de la cláusula sexta así como que se obligó en caso de incurrir en mora a para el cinco por ciento de interés moratorio en caso de dejar de pagar la renta dentro de los primeros cinco días siguientes al vencimiento, que [REDACTED], firmó mancomunadamente, que dejó de pagar la última pensión rentística el diez de junio de dos mil diecinueve, que dejó de entregar el inmueble arrendado al vencimiento del contrato que fue el diez de julio de dos mil diecinueve, que dejó de entregar a la arrendadora todos los recibos de agua, luz, gas, mantenimiento de la alberca y jardín, que dejó un adeudo de luz del inmueble por la cantidad de \$52, 584.00 (cincuenta y dos mil quinientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n.), que no tiene los recibos de pago de la pensiones rentísticas adeudadas a partir del diez de junio de dos mil diecinueve hasta la fecha en que esta autoridad judicial hizo entrega del inmueble a través del actuario adscrito a este juzgado, contenido que al haberse reconocido el contrato de donde dimana surte efectos legales plenos entre las partes y al no haberse justificado el pago de su importe en la forma establecida, así como el hecho de que el inmueble fue entregado hasta el **quince de octubre de dos mil veinte**, asimismo que los demandados hubieran acreditado el pago que se les exige, teniendo la

presunción legal en su contra, ordenando que por conducto del Actuario Adscrito, se diera posesión del mismo al actor, es decir, el demandado al tener la carga de la prueba conforme a los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, no acreditó haber pagado el importe de las rentas reclamadas. Por lo que es menester señalar que las confesiones fictas recabadas dentro del sumario son aptas para tener por demostrados los hechos reputados como confesados ya que si bien es cierto, por sí solas no produce eficacia jurídica probatoria, también lo es que se encuentra administradas con el diverso material probatorio ofrecido por la parte actora y con la cual se acredita su acción de rescisión, toda vez que los demandados confesaron adeudar las rentas reclamadas por la actora correspondientes del mes de julio a octubre de dos mil diecinueve, así como también las que se siguieron adeudando hasta el quince de octubre de dos mil veinte, ya que se deduce que estuvieron en posesión de dicho inmueble arrendado hasta la entrega física y material del mismo; apoyándose lo anterior en la siguiente tesis:

Registro digital: 184679

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/52

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Marzo de 2003, página 1476

*Tipo: **Jurisprudencia***

CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 21/88. María de los Ángeles Báez Castillo. 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 555/91. Humberto Méndez Figueroa. 23 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Olivia Heiras de Mancisidor. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 899/98. María de los Milagros Angélica Pérez Amador. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 553/2001. José del Refugio Jiménez Muñoz. 10 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

Amparo directo 11/2003. María Elisa Berne Baltazares. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Nota: El criterio contenido en esta tesis contendió en la contradicción de tesis 76/2006-PS, resuelta por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en su sesión celebrada el ocho de noviembre de dos mil seis, en la cual se determinó que no existe la contradicción de criterios sustentados entre el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y los Tribunales Tercero en Materia Civil del Sexto Circuito, Segundo en Materia Civil del Segundo Circuito, Primero en Materia Civil del Tercer Circuito, Primero en Materia Civil del Sexto Circuito (antes Primero del Sexto Circuito), Quinto en Materia Civil del Primer Circuito, Quinto en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto en Materia de Trabajo del Primer Circuito; por otro lado se determinó que tampoco existe la contradicción de tesis entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y los Tribunales Colegiados Quinto y Sexto en Materia de Trabajo del Primer Circuito; asimismo, no existe contradicción de criterios entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado de la misma Materia y Circuito; asimismo se determinó que tampoco existe la contradicción de criterios entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; de igual manera no existe contradicción de tesis por lo que se refiere al Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito actualmente, Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y por el otro con el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; de igual forma no existe la contradicción de criterios

entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; al igual que se determinó que no existe contradicción de tesis entre el criterio sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; por el contrario que sí existe contradicción de tesis entre los criterios sustentados por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito en contra de los sustentados por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito ahora Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. De esta contradicción de tesis derivó la tesis 1a./J. 93/2006, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, página 126, con el rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO)."

Aunado a lo anterior, se encuentra el desahogo de la **TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien contestó al interrogatorio formulado por su oferente calificado de legal contestó: "...1.- Que diga la testigo si conoce a su presentante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Si. 2.- Que diga la testigo porque la conoce. Porque somos vecinas. 3.- Que diga la testigo desde hace cuánto tiempo la conoce. Hace cuarenta años. 4.-Que diga la testigo si sabe que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha buscado a la ahora demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Sí. 5.- Que diga la testigo en qué lugar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha buscado a la ahora demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. En Farol uno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED].6.- Que diga la testigo porque motivo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha buscado a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Para cobrarle la renta. 7.- Que diga la testigo cuantas veces [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha buscado a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. De dos a tres veces. 8.- Que diga la testigo cuales son las fechas que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha buscado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Fue julio, septiembre y noviembre de dos mil diecinueve. 9.- Que diga la testigo porque lo sabe. Porque la acompañe dos veces. 10.- Que diga la testigo la razón de su dicho. Porque somos



PODER JUDICIAL

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

vecinas y nos saludamos, nos vemos y la acompañe dos veces a cobrar la renta a la señora [REDACTED]. Por su parte la diversa ateste [REDACTED]. contestó: "...1.- Que diga la testigo si conoce a su presentante [REDACTED]. Sí. 2.- Que diga la testigo porque la conoce. Porque le hago trámites administrativos y judiciales también. 3.- Que diga la testigo desde hace cuánto tiempo la conoce. Más o menos unos diez años. 4.-Que diga la testigo si sabe que [REDACTED] ha buscado a la ahora demandada [REDACTED]. Sí. 5.- Que diga la testigo en qué lugar [REDACTED] ha buscado a la ahora demandada [REDACTED]. En [REDACTED], [REDACTED]. 6.- Que diga la testigo porque motivo [REDACTED] ha buscado a [REDACTED]. Para requerirle de pago de la renta de esa casa. 7.- Que diga la testigo cuantas veces [REDACTED] ha buscado a [REDACTED]. Yo le he acompañado unas tres veces, dos veces en noviembre y una vez en diciembre del año dos mil diecinueve. 8.- Que diga la testigo cuales son las fechas que [REDACTED] ha buscado [REDACTED]. Dos veces en noviembre y una vez en diciembre de año dos mil diecinueve. 9.- Que diga la testigo porque lo sabe. Porque yo he acompañado a la señora [REDACTED] a cobrarle a la Sra. [REDACTED]. 10.- Que diga la testigo la razón de su dicho. Porque conozco a la señora [REDACTED] desde hace más de diez y con motivo de mi trabajo en ocasiones he tenido que acompañarla a requerirle de pago a la señora [REDACTED] a la casa ubicada en [REDACTED], [REDACTED]..."

Testimonios que se valoran en términos de lo dispuesto por el numeral 471, 473, 480 y 490 del Código Procesal Civil, mismos que fueron claros y contestes en manifestar que saben y les constan los hechos que deponen en virtud con su cercanía e

inclusive que acompañaron a la actora a requerir de pago, testimonios que a su vez se concatenan con los hechos expuesto en la demanda inicial consistentes en el adeudo de la parte demandada así como que fue requerida de pago, a su vez dichos depositados se encuentra corroborados con la confesión ficta de los demandados, por lo que se les concede eficacia probatoria a dichos testimonios. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio que dice:

Registro digital: 164440

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: I.8o.C. J/24

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808

*Tipo: **Jurisprudencia***

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la Litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008.. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Además se encuentran los recibos de arrendamiento de julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecinueve, documentales que si bien fueron objetadas por el demandado [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, también es cierto que no existe prueba en contrario, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 444 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, surten sus efectos como si hubiesen sido reconocidos, concediéndoles pleno valor probatorio para acreditar el incumplimiento de pago de los demandados [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, respecto a las rentas, documentales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, pruebas con las que la actora acredita haber celebrado con la demandada, el contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto del documento base de la acción, y que éste ha incumplido con su obligación de pago respecto de las rentas que se obligó cubrir en los términos estipulados en el contrato de arrendamiento materia del presente juicio como se desprende de la prestación señalada el numeral 1.- del escrito inicial de demanda, dado a la falta de cumplimiento de los demandados al pago de las rentas pactadas, amén de irrogar un detrimento en el patrimonio de la parte actora, por lo que, la obligación con relación a dicha relación contractual se hacía exigible desde ese momento. Misma suerte respecto del recibo de

la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, respecto del inmueble materia de Litis, un adeudo por la cantidad de \$52, 584.00 (CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTRA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) mismo que se valora en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil toda vez que si bien el demandado discrepa respecto a la autenticidad del mismo; sin embargo no ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar su contenido.

En lo relativo a la rescisión del contrato de arrendamiento el Código Civil para el Estado de Morelos en el artículo 1707, señala:

“Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos...”

Artículo 1875 establece:

“DEFINICIÓN 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.”

En tanto el Artículo 1955 del mismo ordenamiento legal, indica entre otras hipótesis que:

“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código...”

En el presente caso, la actora para justificar tales hechos, al tener la carga de la prueba acorde con los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil vigente, el contrato de arrendamiento documento cuya suscripción en la dilación probatoria ambos demandados reconocieron haber suscrito dicho documento, por lo cual se confirma su existencia y validez, porque no fueron objetadas ni impugnadas dentro del plazo concedido para tal fin ni fueron desvirtuadas en la dilación probatoria, recibiendo valor en términos de lo dispuesto por los artículos 426, 437, 442, 444, 446, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, acorde al sistema mixto de valoración, en atención a las leyes de la lógica, la



PODER JUDICIAL

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

experiencia y a la sana crítica, concatenadas y confrontadas, son aptas y suficientes para justificar la existencia y validez del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto al bien inmueble materia de juicio, cuya rescisión pide la actora, alegando el incumplimiento al mismo, respecto al pago de las pensiones rentísticas sin que la parte demandada hubiere presentado los recibos de pago o escritos de consignaciones sellados por la autoridad competente de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas, para considerar que cubrió en la forma, lugar y plazo establecidos en el contrato materia de juicio, conforme a lo previsto en los artículos 299 al 310 del Código Adjetivo Civil, 1478, 1487, 1488, 1491, 1493, 1498, 1499, 1504, 1505, 1507 y 1509 del Código Civil.

En esta tesitura, al haberse acreditado la existencia y validez plena del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, así como la omisión del demandado para cumplir con el pago de las rentas en él pactadas, se actualiza la hipótesis prevista en la Fracción I del artículo 1955 del Código Civil, por lo cual, resulta fundada la acción de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, con fecha diez de julio de dos mil dieciocho, entre la actora como arrendador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sin ser el caso ordenar su desocupación y entrega al actor, sino únicamente confirmarla en definitiva, toda vez que mediante diligencia de fecha quince de octubre de dos mil veinte, fue entregado el citado bien inmueble de manera real, material y jurídica.

En ese orden de ideas, al haber probado la parte actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación de los demandados de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato, específicamente en la **cláusula décima tercera**, prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al aceptar los demandados la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas vencidas y no cubiertas, incumbe al arrendatario y a su deudor solidario, demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no al actor, puesto que exigirle tal prueba al actor equivaldría a obligarlo a probar una negación. En consecuencia, administradas las pruebas documentales privadas consistente en el contrato base de la acción, así como los recibos de renta exhibidos y el recibo de luz de la Comisión Federal de electricidad, las confesionales a cargo de los demandados de mérito así como las testimoniales desahogadas, valoradas en líneas anteriores, dan plena convicción a éste Juzgador del incumplimiento por parte de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *en su carácter de arrendataria* y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *en su carácter de obligado solidario*, respectivamente, en consecuencia, quedó plenamente acreditado el incumplimiento de pago reclamado por la parte actora, derivado del contrato de arrendamiento base de la presente acción y respecto a la casa habitación ubicada en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; asimismo, consta en autos que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario no acreditaron estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, incurriendo en la causal de rescisión prevista por el artículo 1955, fracción I de la Ley sustantiva Civil, y si por el contrario la parte actora acreditó la acción de rescisión a partir del pago relativo a la mensualidad correspondiente de **julio**



de dos mil diecinueve. Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios:

PODER JUDICIAL

Registro digital: 210392

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: II. 3o. 259 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Septiembre de 1994, página 268

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 282/94. Comercial Cosmopolita, S. A. 14 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narvoéz Barker. Secretaria: Gabriela Bravo Hernández.

Reitera criterio de la tesis jurisprudencial número 235, página 428, Segunda Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

Época: Novena Época

Registro: 200999

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Noviembre de 1996

Materia(s): Civil

Tesis: I.9o.C.44 C

Página: 510

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE RENTAS. ARTICULO 2452, DEL CODIGO CIVIL

PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEROGADO. *Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, el artículo 2452 del Código Civil para el Distrito Federal, fue derogado. Sin embargo, no por ese motivo el arrendatario queda relevado de la obligación de cubrir el pago de las rentas en los plazos convenidos, al prevalecer la obligación en lo dispuesto por el artículo 2454 de la misma ley y su inobservancia da lugar a la rescisión del contrato. Así se desprende de lo establecido por el artículo 2489, fracción I, de la ley sustantiva invocada que disponía: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; ...". Este último precepto fue reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, en su fracción I, para quedar de la siguiente forma: "Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;...". El precepto es del tenor siguiente: "El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;". Como puede apreciarse de lo contemplado en los artículos 2489, fracción I, y 2425, fracción I, de la ley sustantiva en comento, el impago de la renta en la forma y tiempo convenidos da lugar a la rescisión del contrato locativo. Luego, es inexacto que la derogación del artículo 2452 del Código Civil para el Distrito Federal, impida decretar la rescisión del contrato locativo, en los casos en los que el inquilino no cubra oportunamente las rentas.*

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 4079/96. Arq. Ing. S.A. de C.V. 22 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López.

Época: Novena Época

Registro: 170969

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXVI, Noviembre de 2007

Materia(s): Civil

Tesis: IV.2o.C.71 C

Página: 716

ARRENDAMIENTO. ES LEGAL DEMANDAR SU TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS, AL FUNDARSE EN UNA CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). *De la fracción IV del artículo 2377 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que la rescisión es una de las maneras de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, las diversas formas de terminar el contrato contenidas en las demás fracciones de ese precepto*



PODER JUDICIAL

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

(convenio expreso, nulidad, confusión, cumplimiento del plazo del contrato, etcétera), no deben confundirse con las causales de rescisión de éste, toda vez que el artículo 2383 del ordenamiento legal en cita establece: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2346 y 2348; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2319; III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2374.". Lo que implica que sólo en esas tres hipótesis puede solicitarse la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión. Por tanto, es legal que el actor demande la terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, pues está solicitando que se declare la conclusión de dicho acuerdo de voluntades, fundándose en una causa de rescisión.


SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL CUARTO CIRCUITO.

Asimismo, se condena a los demandados, al pago de la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N) mensual desde julio a octubre de dos mil diecinueve es decir por la cantidad de \$68,000.00 (SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, al haberse acreditado que los demandados no cumplieron con el pago de las referidas rentas en los términos estipulados, en virtud que en la cláusula **segunda y tercera** del documento base de la acción, se estipuló lo siguiente:

"...SEGUNDA. El arrendatario deja en calidad de depósito en garantía a el arrendador la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que le serán devueltos a el arrendatario cuando se haga la formal entrega de el inmueble y haya plena conformidad del arrendador al recibirlo este depósito no podría ser aplicado al pago de renta alguna y le será devuelto diez días después de la fecha de entrega del domicilio entregado o hasta comprobar que se han pagado en su totalidad los últimos recibos por consumo de servicios como: agua, luz, gas y demás que adeude el arrendatario.

TERCERA. El arrendamiento que se contrata es por el plazo de doce meses forzosos del diez de julio de dos mil dieciocho al diez de julio de dos mil diecinueve para ambas partes siempre y cuando se encuentre el arrendatario al corriente con el pago de las rentas de lo contrario si hubiera algún adeudo, el arrendatario renuncia expresamente al termino

concedido en el primer párrafo del artículo 1950 y los artículos 1951, 1952, 1953 y 1954 del Código Civil del estado de Morelos y se sujetará a lo dispuesto por el artículo 1949, del mismo ordenamiento estando de acuerdo en que el arrendador ocupe incondicionalmente el inmueble a partir del día siguiente de la fecha de terminación del periodo de arrendamiento consignado en este contrato o al momento de su rescisión sin que existe responsabilidad alguna para el arrendador de cualquier bien o valor existente en el mismo y sin necesidad de demanda legal, ni notificación alguna, considerando que ambas partes del contenido del presente contrato como cosa juzgada...”.

Así también se condena a los demandados al pago de las pensiones rentísticas que se siguieron causando hasta el mes de **octubre de dos mil veinte**, fecha hasta la cual formalmente se hizo entrega a la arrendadora del bien inmueble motivo del contrato basal, a razón de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, ello en base a la **cláusula octava**, mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia, **a partir de noviembre de dos mil diecinueve al mes de octubre de dos mil veinte**. Lo anterior, porque si bien al momento del emplazamiento el demandado  hizo entrega de las llaves del inmueble dado en arrendamiento, la mera entrega de las llaves al juzgado es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, de ahí que es el día quince de octubre de dos mil veinte en que por medio del fedatario adscrito, se verificó que las llaves entregadas eran precisamente las correspondientes al inmueble arrendado; y, así el actor y arrendador estuvo en posibilidad de que se le hiciera entrega del referido bien raíz.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial I.11o.C. J/18, Página: 1258, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales



Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:

PODER JUDICIAL

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

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. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Época: Décima Época

Registro: 2018052

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 59, Octubre de 2018, Tomo III

Materia(s): Civil

Tesis: I.12o.C.76 C (10a.)

Página: 2290

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE RENTAS SE EXTINGUE A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE REALIZA LA DILIGENCIA ACTUARIAL POR LA QUE DEBE TENERSE POR ENTREGADA LA POSESIÓN DEL BIEN AL ARRENDADOR, AUN SIN LA VOLUNTAD EXPRESA DEL ARRENDATARIO. El contrato de arrendamiento obliga al arrendador a dar la posesión de un bien a cambio de un precio cierto que el arrendatario se obliga a pagar por su renta, por lo que su obligación surge a partir de que recibe la posesión del inmueble y termina en el momento en el que la devuelve al arrendador. Esto es, la liberación del pago de rentas a cargo del arrendatario debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, pues mientras éste no reciba la posesión sigue impedido, incluso, para poder entrar a éste. En ese sentido, tampoco es correcto que el arrendatario siga obligado al pago de rentas si todavía no recibe la posesión del inmueble y, por tanto, no puede hacer uso de éste. Para ese efecto, la diligencia actuarial que asienta que "el arrendador recibe el inmueble a su entera satisfacción, dado que el arrendatario –por abandono– tácitamente dejó la posesión a quien se la transmitió y debe tenerse por entregada en esta actuación, aun sin la voluntad expresa del arrendatario", debe considerarse para que, a partir de

esa fecha, el arrendador tenga el uso, goce y disfrute del inmueble, aunque no haya obtenido la posesión por parte del arrendatario, sino por un mandato judicial, derivado de una petición de aseguramiento del bien por parte del arrendador. Por tanto, la fecha de un nuevo contrato de arrendamiento no puede servir como parámetro para determinar el periodo de pago por concepto de rentas, sino a partir del día en que se realiza la diligencia actuarial con la que debe tenerse por entregada la posesión del bien al arrendador, aun sin la voluntad expresa del arrendatario. Ello es así, aunque se hubiera comprobado que el arrendatario incumplió con un contrato con vigencia determinada, pues esto no basta para considerar que el arrendatario está obligado a pagar una renta sin tener la posesión, aunque el incumplimiento dé lugar a otras consecuencias jurídicas.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Sirviendo de apoyo la jurisprudencia que señala:

Registro Digital: 2002456

Instancia: Primera Sala

Tesis: 1a./J. 106/2012 (10a.)

Décima Época

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Materia(s): Civil

Tipo: Tesis de Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE. ARRENDAMIENTO. LA CONSIGNACIÓN DE LAS LLAVES DEL BIEN INMUEBLE REALIZADA POR EL INQUILINO, LO LIBERA DE SEGUIR PAGANDO RENTAS.

Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el



PODER JUDICIAL

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

interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso.

Contradicción de tesis 221/2012. Entre las sustentadas por el entonces Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 22 de agosto de 2012. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por lo que se refiere a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis de jurisprudencia 106/2012 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiséis de septiembre de dos mil doce.

Así también, se condena a los demandados al **pago de INTERESES** a razón del **5% (CINCO POR CIENTO)**, sobre la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**, ello en base a la **cláusula DECIMA SEGUNDA** mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia, a partir del **mes de julio de dos mil diecinueve a octubre de dos mil veinte**, fecha hasta la cual fue entregado el bien inmueble materia del presente asunto.

Por cuanto a la prestación que reclama en el numeral 5 correspondiente al pago de luz, tomando en consideración que de

la **cláusula SEXTA Y OCTAVA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, se advierte que el arrendatario se obligó al pago de dichos conceptos; en consecuencia y, toda vez que los demandados no acreditaron haber cumplido de manera total con el pago de los servicios del consumo de energía eléctrica por el tiempo en que dispusieron de los mismos, es que se les condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, por lo que es procedente condenar a los demandados al pago de dicho concepto por la cantidad de **\$52,584.00 (CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, respecto al inmueble materia de Litis, **así como los subsecuentes hasta el mes de octubre de dos mil veinte, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.**

Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que den cumplimiento voluntario al pago de la prestación tres consistente en el pago de rentas no pagadas al que fueron condenados los demandados en la presente sentencia, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por cuanto *al pago de daños y perjuicios.-* Atento a lo dispuesto por el artículo 1514 del Código Civil: *“Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.- Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.”*

En tal virtud, y toda vez que la parte actora tiene la carga de la prueba para acreditar su existencia e importe, acorde con los



PODER JUDICIAL

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

extremos de los numerales 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, debe decirse que la misma resulta improcedente, toda vez que de autos no obra constancia alguna que acredite los daños que reclama la parte actora, aunado a que no precisó circunstancias de tiempo, modo y lugar en su narrativa de hechos que se hayan relacionado con la pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por la falta de cumplimiento de la obligación contractual y la privación de la ganancia lícita que debiera haber obtenido con el cumplimiento de la misma y así lograr la procedencia de su pretensión, se absuelve a los demandados [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario respectivamente, del pago de tal pretensión. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio que dice:

Registro digital: 217518

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Enero de 1993, página 243

Tipo: Aislada

DAÑOS Y PERJUICIOS, IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE. AUN CUANDO SE EJERCITE COMO ACCESORIA, SI NO SE PRECISA EN QUE CONSISTIERON LOS MISMOS.

Cuando se demanda accesoriamente el pago de daños y perjuicios, como consecuencia del incumplimiento de entregar bienes descritos en certificados de depósito, si no se precisan por la actora las consecuencias directas e inmediatas del incumplimiento por la demandada de la obligación base de la acción intentada, esto es, en qué consistieron los daños y perjuicios derivados de la falta de entrega, conceptuados los primeros como la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de la obligación, y los segundos, como la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con la satisfacción de la obligación, de tal manera que la demandada estuviera en posibilidad de controvertir su existencia y cuantía, no existe base legal para decretar la procedencia de la prestación accesoria en comento, aun cuando lo fuere la principal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 496/92. Almacenadora del Norte, S.A. 21 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Arizpe Narro. Secretario: Jesús S. Fraustro Macareno.

Por último, toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la parte demandada, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, es de condenarles al pago de los gastos y costas de esta instancia, de conformidad en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor en relación con el 1519 del Código Civil, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia y con base en los numerales 156 al 159, 165, 689 al 693 y 697 del Código Procesal Civil en vigor.

Corrobora lo anterior la siguiente que dice:

Registro digital: 228482

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil, Constitucional

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 363

Tipo: Aislada

GASTOS Y COSTAS DEL JUICIO, CONDENACION A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICION PREVISTA EN EL ARTICULO 17 CONSTITUCIONAL.

La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasionó daños económicos a la contraria, supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito en derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimó pertinentes en el juicio, en tal virtud, éstos deben ser pagados conforme al arancel previsto en la propia ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, pues ésta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por el servicio de administración de justicia que corresponde al Estado.



PODER JUDICIAL

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 202/89. Francisco Gómez Tagle Mejía. 4 de Mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretario: Carlos Manuel Bautista Soto.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos 18, 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 349 y demás aplicables de la Ley Procesal Civil en mención, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

TERCERO.- Se **DECLARA RESCINDIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado por [REDACTED] y [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, de fecha diez de julio de dos mil dieciocho, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], sin que haya lugar a condenar a los demandados a la desocupación y entrega de dicho inmueble, en virtud de haberse formalizado la entrega y ponerse en posesión del mismo al actor en diligencia de quince de octubre de dos mil veinte, por conducto del actuario adscrito a este Juzgado.

CUARTO.- Se condena a los demandados [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N)** mensual desde julio a octubre de dos mil diecinueve es decir por la cantidad de **\$68,000.00 (SESENTA Y**

OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), al haberse acreditado que los demandados no cumplieron con el pago de las referidas rentas en los términos estipulados, en virtud que en la cláusula **segunda y tercera** del documento base de la acción.

QUINTO.- Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, al pago de las pensiones rentísticas que se siguieron causando hasta el mes de **octubre de dos mil veinte**, fecha hasta la cual se hizo entrega del bien inmueble arrendado, a razón de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**., ello en base a la **cláusula octava**, mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia, **a partir de noviembre de dos mil diecinueve al mes de octubre de dos mil veinte**.

SEXTO.- Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario al **pago de INTERESES** a razón del **5% (CINCO POR CIENTO)**, sobre la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**, ello en base a la **cláusula DECIMA SEGUNDA** mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia, a partir del mes de julio de dos mil diecinueve a octubre de dos mil veinte, fecha hasta la cual fue entregado legalmente el bien inmueble materia del presente asunto.

SÉPTIMO.- Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad de **\$52,584.00 (CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, respecto al servicio de energía eléctrica del inmueble materia de Litis, **así como los subsecuentes hasta el mes de octubre de dos mil veinte**, previa liquidación que se haga en **ejecución forzosa de sentencia**.



PODER JUDICIAL

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

OCTAVO.- Se concede a los demandados un plazo de CINCO DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que den cumplimiento voluntario al pago de la prestación resuelta en el resolutivo CUARTO al que fueron condenados los demandados en la presente sentencia, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOVENO.- Se absuelve a los demandados [REDACTED] en su carácter de arrendatario y [REDACTED] en su carácter de obligado solidario respectivamente, del pago de daños y perjuicio, por las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente resolución.

DECIMO.- Se condena a la parte demandada, [REDACTED] en su carácter de arrendataria y [REDACTED] en su carácter de obligado solidario, al pago de los gastos y costas de esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva, lo resolvió y firma la Ciudadana **Licenciada YOLOXOCHITL GARCIA PERALTA**, Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CLAUDIA MEDINA VOORDUIN**, con quien actúa y da fe. *YGP*mgr*