

En catorce de noviembre de dos mil diecinueve, doy cuenta al Juez con el estado procesal que guardan los presentes autos y documento fundatorio de la acción, para que se dicte la sentencia definitiva correspondiente. CONSTE.

Elsa Guidiola Munguía Zúñiga.  
Secretaria.

Exp. No. 695/2019/3C.

Ciudad Judicial, Puebla, a catorce de noviembre de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, los autos del expediente número 695/2019/3C, para dictar Sentencia Definitiva relativa al Juicio Oral Sumarísimo de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Pago de otras prestaciones, promovido por ---- por conducto de sus apoderados legales para pleitos y cobranzas ---, en contra de ---, en su carácter de arrendataria.

La parte actora señaló como domicilio para recibir las notificaciones personales que le corresponden el que de autos se advierte; sin que la demandada haya señalado domicilio, en virtud de que no compareció al presente juicio oral sumarísimo.

En el presente caso, ---- por conducto de sus apoderados legales, ocurrió ante esta autoridad a promover en la Vía Oral Sumarísima juicio de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Pago de otras prestaciones, en contra de ----, en su carácter de arrendataria

Respecto del inmueble ubicado en ----, con todos los accesorios y bienes que sobre éste se encuentren instalados; fundándose al efecto en los puntos de hechos y de derecho, mismos que constan en la diligencia desahogada a las once horas diez minutos del catorce de agosto de dos mil diecinueve.

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

**I.-** Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, previo análisis de la acción deducida, este Tribunal apreciará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales del juicio y los presupuestos procesales a que se refiere esta ley, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes.

Se destaca que, en el presente asunto judicial, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce; asimismo, se encuentran acreditados los presupuestos procesales relativos a la competencia del Tribunal, el interés jurídico, la personalidad, la legitimación en la causa; y, finalmente, que no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

Por otra parte, se pondera que no existe litis-consorcio pasivo necesario en el presente caso, que no existe algún recurso de reclamación pendiente de resolver, por lo que con fundamento en el artículo 354 de la codificación en cita, se procede a analizar el fondo del asunto.

**II.-** Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio Oral Sumarísimo de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Pago de otras prestaciones, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 106, 108 fracción VIII y 574 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, con relación a los diversos 3º fracción I, 7º, 42 y 47 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**III.-** El interés jurídico de la parte actora, por conducto de su apoderados legales, se encuentra demostrado al tenor del contrato de arrendamiento que celebró con la demandada, con fundamento en el artículo 101 del código procesal de la materia, al demandar que la autoridad judicial declare la rescisión del contrato traslativo de uso base de la acción; y asimismo, se condene a la demandada al pago de las prestaciones que reclama en el juicio, como lo ordena el dispositivo 6º del código en cita.

**IV.-** La capacidad de la demandante, se encuentra demostrada, al comparecer a juicio por su representación, toda vez que constituye una presunción legal que opera en su favor, misma que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba; al ser la aptitud jurídica en que se encuentra una persona para comparecer a juicio,

como lo preceptúa el artículo 102 del Código Procesal Civil, concomitante a los diversos 33 y 36 fracción II, del Código Civil del Estado.

**V.-** La personalidad de ---- por conducto de sus apoderados legales para pleitos y cobranzas ---, se encuentra acreditada en autos, a través de la copia certificada del instrumento público ----.

Documental pública que por haber sido expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones y no haber sido redargüida de falsa, se le concede valor probatorio pleno, en términos del diverso 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado; lo anterior tomando en consideración que el diverso 103 de la misma legislación, refiere que:

***“La personalidad, es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya como representante de otro”.***

**VI.-** La legitimación procesal activa de la accionante, por su representación, se encuentra acreditada con fundamento en el artículo 104 del cuerpo de leyes antes citado, ya que la acción se ejerce por los apoderados legales para pleitos y cobranzas de la titular del derecho para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción y pago de otras prestaciones, en su carácter de arrendadora del bien objeto del litigio.

**VII.-** La sentencia que ahora se dicta tratará de la acción deducida, en virtud de que la demandada no compareció al presente juicio oral sumarísimo, a oponer excepciones; por tanto, para que la parte actora obtenga sentencia favorable, es necesario que acredite los elementos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

**VIII.-** En el presente caso, ---- por conducto de sus apoderados legales para pleitos y cobranzas ----, ocurrió ante esta autoridad a promover en la Vía Oral Sumarísima Juicio de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Pago de otras prestaciones, en contra de ----, en su carácter de arrendataria; procedimiento que tiene su

fundamento en el artículo 574 del código de procedimientos civiles para el Estado, que literalmente establece:

**Artículo 574.- “...Las partes por voluntad expresa, pueden dirimir su controversia en juicio oral sumarísimo, y ser asistidos por abogado patrono.**

**La voluntad a que se refiere en párrafo anterior, deberá constar en la celebración de un acto jurídico anterior a la controversia, o dentro del procedimiento ya iniciado...”**

Dentro del justiciable, consta en el contrato de arrendamiento de uno de enero de dos mil diez, la cláusula décima novena, en la que se pactó la sumisión expresa al Juicio Oral Sumarísimo, como enfáticamente se establece:

**“...Conviniendo expresamente en dirimir sus controversias en Juicio Oral sumarísimo de conformidad con lo establecido...”.**

En tales condiciones, con fundamento en lo previsto por el artículo 574 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, deviene procedente el presente juicio oral sumarísimo, por así haberlo pactado las partes en pugna en la cláusula vigésima segunda del contrato base de la acción.

**IX.-** La parte actora, a fin de justificar la acción puesta en movimiento, adujo, en síntesis:

*“...el veintinueve de noviembre del año dos mil dieciocho, mi poderdante celebró contrato de arrendamiento en calidad de arrendador con la señora ---- en su calidad de arrendatario respecto del bien inmueble ubicado ----...”.*

*“...se estableció que la renta mensual del inmueble sería a razón de ----, pagaderos bajo la modalidad de pago por adelantado a más tardar el día CINCO de cada mes, con una penalización equivalente a ---- POR CADA DÍA de retraso en el cumplimiento de la obligación de pago por parte del arrendatario...”.*

*“...la localidad arrendada se alquiló por un término de DOCE MESES forzosos para las partes contratantes, contados a partir del día PRIMERO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO y hasta el día TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE, según la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción...”.*

*“...la parte demandada se comprometió al pago de consumo de agua potable, energía eléctrica y servicios que contratare con terceros, en relación al bien inmueble arrendado,*

*tal y como se apreciar en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de mi acción, razón por la cual se reclama la cantidad que resulten de dichos consumos...”.*

*“...en la cláusula Décima Cuarta del multicitado contrato fundatorio, las partes pactan como pena convencional para el caso de terminación anticipada del contrato...”.*

*“...la parte demandada ha dejado de cubrir el importe de la pensión rentística del inmueble que le fue arrendado a partir del mes de ABRIL del año en curso, no obstante la infinidad de requerimientos que en forma extrajudicial se han llevado a cabo, toda vez que me he constituido en el inmueble materia de este juicio es decir el ubicado en ----, a solicitar el pago de las pensiones rentísticas adeudadas hasta el momento, sin que hasta la fecha se haya obtenido resultado alguno...”.*

*“...las partes contratantes estipulamos que en caso de controversia derivada de la celebración del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, aceptábamos someternos a los Tribunales de la Ciudad de Puebla y al Procedimiento Oral Sumarísimo...”.*

Sin que la demandada ---- en su carácter de arrendataria, haya hecho manifestación alguna, en virtud de que no compareció en términos de ley al presente juicio oral sumarísimo, no obstante estar debidamente citada y emplazada para tal efecto.

Así entablada la materia de la litis, la parte actora, ofreció y le fueron admitidas como pruebas de su parte, las que a continuación se valoran:

**1. LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.-** La cual se valora en términos de lo dispuesto por el artículo 336 de la ley adjetiva civil.

**2. LA DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el instrumento público ----, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por ---- a favor de ----.

Documental pública que por haber sido expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones y no haber sido redargüida de falsa, se le concede valor probatorio pleno, en términos del diverso 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**3.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de arrendamiento de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, celebrado entre ----, en su carácter de arrendadora y --- en su carácter de arrendataria; respecto del inmueble ubicado en calle ---.

Documental que, por provenir de las partes, y no haber sido objetada de falsa, tiene valor probatorio pleno, con base en

lo dispuesto por el artículo 337 del código adjetivo civil en el Estado.

**4. LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** La cual se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 350 y 351 de la ley adjetiva civil.

**X.-** La acción ejercida por la parte actora de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Pago de otras prestaciones, tiene su fundamento en los artículos 634 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 2318 fracción IV, 2334 fracción I, y 2294 del Código Civil del Estado y, dispositivos legales que literalmente expresan:

*Artículo 634.- "Proceden los juicios de desocupación cuando se fundan:... III.- En cualquiera de las causas que conforme al Código Civil motivan la rescisión del contrato".*

*Artículo 2318.- "El arrendamiento puede terminar: IV.- Por rescisión".*

*Artículo 2334.- "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato al inquilino: ... I.- Si no paga la renta correspondiente a tres meses consecutivos, cuando el arrendamiento se celebró para habitación...".*

*Artículo 2294.- "El arrendatario debe pagar renta hasta que restituya el bien al arrendador".*

Por tanto, emerge una obligación que nace para el arrendatario, al celebrarse el contrato en pagar en la forma y el tiempo convenido y a falta de convenio por meses anticipados, aunado a que constituye, una exigencia para el inquilino pagar las rentas hasta que restituya el bien arrendado, según lo precisan los numerales 2290 fracción I y 2294 del código sustantivo del Estado.

Luego entonces, para que prospere la acción intentada se requieren las siguientes premisas a saber:

**a).-** *La existencia del contrato de arrendamiento;*

**b).-** *El incumplimiento del arrendatario por la falta de pago de renta por tres meses consecutivos para habitación; y,*

*c).- El incurrir en alguno de los supuestos para que opere la rescisión; por ende, la desocupación del mismo.*

Proposiciones que deben demostrarse para que la acción proceda.

En ese antecedente se concluye que, de las actuaciones judiciales practicadas dentro del presente juicio, a las que se les asigna valor probatorio, en términos del diverso 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y de las pruebas aportadas por la parte actora, esta autoridad, llega a la convicción que la acción de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Pago de otras prestaciones, deducida por --- por conducto de sus apoderados legales, se encuentra debidamente acreditada en el presente juicio oral sumarísimo, por las razones de índole legal siguientes:

En relación al primero de los elementos de la acción deducida consistentes en la existencia del contrato traslativo de uso se encuentra demostrado al tenor del contrato de arrendamiento de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, celebrado entre ----, en su carácter de arrendadora y ---- en su carácter de arrendataria; respecto del inmueble ubicado en ----.

Se pactó un término forzoso de doce meses, conviniendo como renta mensual la cantidad de ----, pagaderos a más tardar los días primeros cinco días de cada mes en los términos del contrato de arrendamiento; en el que se convino en su cláusula especial la sumisión expresa para el procedimiento judicial al juicio oral sumarísimo que hoy se estudia; documental privada de la que se le asignó valor probatorio pleno.

Luego entonces, se satisfacen los requisitos de existencia y validez del contrato traslativo de uso, pues se desprende la voluntad del arrendador para conceder el uso del inmueble descrito por un tiempo determinado y mediante un precio cierto y la aceptación del arrendatario en relación con los términos especificados en el mismo.

Respecto al segundo y tercero de los elementos de la acción deducida, relativa a la falta de pago de renta por tres meses consecutivos cuando el arrendamiento se celebró para habitación; así como, el incurrir en alguno de los supuestos para que opere la desocupación por rescisión, se encuentra acreditada en autos, al tenor

del documento base de la acción, ya que tomando en consideración que el contrato de arrendamiento de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, exhibido en el presente juicio rescisorio por falta de pago de las pensiones adeudadas otorgado para casa habitación, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino de pagar las rentas desde la fecha de celebración del acto jurídico.

Éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda a tramitar la acción rescisoria, y la de pago de las rentas, lo que en la especie sucede, toda vez que la accionante señala que la parte demandada no ha cubierto el pago de las pensiones rentísticas generadas por el arrendamiento del inmueble materia del presente juicio a partir del mes de abril de dos mil diecinueve, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.

Por tanto, la rescisión procede por el incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas de conformidad con lo estipulado en el contrato traslativo de uso, aunado a ello, la parte actora aduce que la demandada dejó de pagar la renta desde el mes de abril del año en curso, revirtiendo la carga de la prueba; correspondiendo a la parte demandada estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas o que no han trascurrido más de tres meses para que proceda la acción rescisoria.

Tiene aplicación al caso concreto la tesis de rubro:

**"ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO  
DE LAS RENTAS".<sup>1</sup>**

Por lo tanto, del mes de abril al de la fecha en que promovió juicio oral sumarísimo, trascurrieron cuatro meses y catorce días, sin que haya cubierto el pago de las rentas, conforme al diverso

---

<sup>1</sup> .- 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; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

2334 fracción I del Código Civil del Estado, o en su caso justificarlo.

En tal virtud, al haberse demostrado todos y cada uno de los elementos constitutivos de la acción; lo procedente es, que esta Autoridad con apoyo en lo dispuesto en los artículos 2290 fracción I y 2318 fracción IV del Código Civil del Estado, declare rescindido el Contrato de Arrendamiento, de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, ante la falta de pago de más de tres pensiones rentísticas a partir del mes de abril de dos mil diecinueve.

Tiene aplicación al caso concreto la tesis de rubro:

**“ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR.”<sup>2</sup>**

Por lo tanto, se condena a la parte demandada ---- en su carácter de arrendataria, a entregar a favor de ---- por conducto de sus apoderados legales para pleitos y cobranzas ----, el inmueble ubicado en ----, dentro del término de tres días siguientes a aquel en que cause ejecutoria la presente sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, previo requerimiento judicial.

**XI.-** Asimismo, como a través del contrato de arrendamiento, de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, se demostró la obligación que adquirió ---- en su carácter de arrendataria, de pagar en favor de la parte actora, las pensiones rentísticas que se generaron por la detentación y uso del bien arrendado; en tal virtud, como no justificó haber cubierto el pago de las rentas que se le reclaman, no obstante que en ese sentido tenían la carga de la prueba.

---

<sup>2</sup> .- En términos de lo dispuesto en los artículos 376 del Código de Comercio, y 1778 y 2154 del Código Civil del Estado de México, referidos a contratos de compraventa, para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora. Ahora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en los artículos 2082 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente en materia mercantil y 1911 del Código Civil para el Estado de México, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 2290 fracción IV, y 2294 del código sustantivo civil del Estado, se condena a la demandada ---- en su carácter de arrendataria, a pagar a favor ---- por conducto de sus apoderados legales para pleitos y cobranzas ----, las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas a partir del mes de abril de dos mil diecinueve, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble, a razón de ----, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

**XII.-** Respecto a las prestaciones marcadas con los incisos D) y F), consistente en el pago de la cantidad de ---- y la cantidad de ----, en los términos de las cláusulas segunda y décima cuarta, respectivamente, del contrato base de la acción, no es procedente condenar a la parte demandada a dichas prestaciones, por las consideraciones de orden legal siguientes.

Al examinar las cláusulas segunda y décima cuarta, respectivamente, del contrato de arrendamiento, base de la acción, expresan lo siguiente:

**“SEGUNDA, DEL PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO.-** *“EL ARRENDATARIO” conviene en pagar a “EL ARRENDADOR” como renta mensual a partir del día 01 (PRIMERO) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO, por el arrendamiento del “INMUEBLE”, la cantidad de ----, incluida la cuota de mantenimiento, que “EL ARRENDATARIO” cubre en la modalidad de pago adelantado, a más tardar los primeros 05 (CINCO) días de cada mes durante los 12 (DOCE) meses que dura la vigencia forzosa del presente contrato, con excepción de la primera renta que la cubre “EL ARRENDATARIO” a “EL ARRENDADOR”, a la firma del presente contrato, en dado caso que “EL ARRENDATARIO”, no cubriera la obligaciones rentísticas en la fecha antes indicada se le cobraría una penalización de ----, por cada día que pase sin realizar el pago”.*

**“DÉCIMA CUARTA. PENALIDAD POR TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** *Las partes convienen expresamente en que “EL ARRENDATARIO”, por incumplimiento respecto a la vigencia del presente contrato de manera anticipada, pagará indistintamente a “EL ARRENDADOR” la cantidad de dos meses, como única penalidad por terminación anticipada de dicha vigencia, siempre y cuando, “EL ARRENDATARIO” cubra los adeudos por los servicios de energía eléctrica mensual y cualquier otro servicio contratado a favor del “INMUEBLE” con posterioridad”.*

No obstante que, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; sin embargo, el principio de autonomía que rige los actos jurídicos, no es irrestricto, pues al efecto establece figuras jurídicas que acotan la voluntad de las partes.

Por lo que respecta al análisis de estas cláusulas, es palmario afirmar que contravienen una disposición de orden pública, ya que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal; por tanto, la pena convencional puede igualar, mas no rebasar esa suma; ello porque la pena convencional o cláusula penal, no puede ser superior ni en valor ni en cuantía a la obligación principal; con fundamento en el arábigo 2017 del Código Civil del Estado, que literalmente establece:

**Artículo 2017.-** “La responsabilidad por daños y perjuicios causados por incumplimiento de contrato, puede ajustarse por las partes al celebrarse éste, estipulando una prestación determinada como pena, misma que no podrá exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, por cualquiera de los siguientes casos:

- I.- Por el no cumplimiento del contrato;
- II.- Por el retardo en el cumplimiento de la obligación; o
- III.- Porque la obligación no se preste de la manera convenida”.

Asimismo tiene aplicación la tesis de rubro y texto:

**“PENA CONVENCIONAL. NO PUEDE EXCEDER NI EN VALOR NI EN CUANTÍA A LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL, ATENDIENDO A SU NATURALEZA DE SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”<sup>3</sup>.**

<sup>3</sup>.- No obstante el artículo 1446 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Puebla, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; el principio de autonomía de la voluntad de las partes que rige a los actos jurídicos y que reconoce dicha legislación común, no es irrestricto, pues al efecto establece figuras jurídicas que acotan la voluntad, entre las que podemos encontrar la nulidad de los actos jurídicos, el saneamiento y evicción, y en específico la prohibición de que la pena convencional rebase el monto de la suerte principal, pues del contenido del numeral 2017 del referido ordenamiento legal se advierte que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, por tanto, la pena convencional puede igualar, mas no rebasar esa suma; ello porque que la intención del legislador fue que la llamada pena convencional o cláusula penal, no fuera superior ni en valor ni en cuantía a la obligación principal atendiendo a su naturaleza de sanción pactada por incumplimiento; además, dicha disposición señala que tal limitante al principio de

En efecto, la pena convencional, es una prestación pactada para el caso de que cierta obligación no se cumpla en su totalidad o de la manera convenida; aunado a que los cardinales 2017 fracción II y 2019 del Código Civil del Estado.

Luego, si en el caso las prestaciones que reclama la parte actora, resultan ser superiores a la obligación principal -porque en una se pactó la cantidad de ----, por cada día que pase sin realizar el pago y la cantidad de ----, por incumplimiento-, contenidas en las cláusulas segunda y décima cuarta, del contrato traslativo de uso, en su conjunto, ambas cláusulas resultan nulas por ser contrarias a ley y al orden público, en términos del cardinal 8° de la ley sustantiva civil y se tiene por no puestas.

**XIII.-** Por lo que hace a la prestación marcada con el inciso G), consistente en el pago de la cantidad de ----, en términos de la cláusula décima novena, que literalmente expresa:

**“DÉCIMA NOVENA, PENA CONVENCIONAL POR JUICIO LEGAL.-** Para el caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato por cualquiera de las partes, se estipula por concepto de **pena convencional, la cantidad de ----**, cantidad que deberá ser exigida por la parte perjudicada única y exclusivamente como prestación en el escrito inicial de la demanda judicial correspondiente”.

De dicha cláusula, se estima que las partes convinieron que en caso de incumplimiento del contrato, la parte perjudicada podrá exigir tal prestación.

En el caso que nos ocupa, si bien es cierto, dicha cláusula está titulada como *“pena convencional por juicio legal”*; empero, la intención de las partes, es que en caso de incumplimiento de la obligación por una de éstas, la parte perjudicada, podrá exigir de la otra dicha prestación; pues, las cláusulas de un contrato se estarán a la literalidad del texto, y no lato o figurado; es decir, exacto y propio de

---

*autonomía de la voluntad de las partes o de libertad para contratar, se aplica en caso de incumplimiento del contrato, retardo en el cumplimiento del mismo, o cuando la obligación no se preste de la manera convenida; de ahí que no se puede estimar que la cláusula penal es legal porque en los términos en que fue pactada no superaba la cuantía de la obligación principal, y que después se superó ese monto por la negligencia del demandado, pues ello sería contrariar el sentido de la norma, que se limita a prever que la pena convencional "no podrá exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal" sin distinguir el motivo o razón por la que se rebase ese monto. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 260/2012. Enrique o Enrique Federico Ventosa Aguilera. 10 de agosto de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Nelson Loranca Ventura.*

los términos empleados en él y en la verdadera intención de los contratantes, lo anterior con fundamento en el artículo precitado 1495 del Código Civil del Estado.

Ergo, se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ----, por el incumplimiento del contrato locativo, con fundamento en el artículo 2018 fracción I del del Código Civil del Estado, que establece:

***Artículo 2018.- En el caso de cláusula penal, por no cumplimiento del contrato, son aplicables las siguientes disposiciones:***

***I. El acreedor puede pedir el cumplimiento de la pena o el del contrato, pero no ambos;***

***II. (...)"***

**XIV.-** Referente a la prestación marcada en el inciso E), se condena a la parte demandada, a entregar a favor de la parte actora los recibos de pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y/o cualquier otro a cargo análogo, respecto de la localidad arrendada, a partir de la fecha en que inició la vigencia del contrato traslativo de uso, hasta total desocupación y entrega material del inmueble controvertido y en caso de adeudo al pago del monto respectivo, el numerario deberá ser cubierto en su totalidad por la parte demandada, debiendo la parte actora exhibir los recibos correspondientes al liquidarse la presente sentencia, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

Lo anterior en los términos convenidos por las partes en pugna en la parte conducente de la cláusula cuarto del acto jurídico base de la acción, que a la letra establece:

***“CUARTA, DEL PAGO DE SERVICIOS CONTRATADOS Y QUE SE CONTRATAN A FAVOR DEL INMUEBLE.- Ambas partes convienen en que los pagos por concepto de los servicios de energía eléctrica, y demás servicios que se contraten con terceros tales como gas, teléfono, televisión de paga, Internet y cualquier otro que llegue a utilizar en el “INMUEBLE”, serán por cuenta exclusiva de “EL ARRENDATARIO”, quien deberá justificar que se encuentra al corriente en dichos pagos, cada vez que sean requeridos por “El***

ARRENDADOR”, comprometiéndose a mostrar los originales de los recibos debidamente pagados a “EL ARRENDATARIO”.

**XV.-** Por otra parte, en relación con el pago de **daños y perjuicio** producidos en el inmueble arrendado que invoca la parte actora, se absuelve a la parte demandada del pago de los mismos, toda vez que la accionante no demostró en que los hace consistir, considerando que los numerales 1956 y 1957, del Código Civil del Estado, establecen:

*Artículo 1956.- "Daño es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio de una persona, por la realización del hecho que la ley considera fuente de responsabilidad".*

*Artículo 1957.- "Perjuicio, es la privación de cualquier ganancia lícita, que se habría obtenido de no haberse realizado el hecho considerado por la ley fuente de responsabilidad".*

De tal manera que si la accionante no justificó en que consistieron los daños o los perjuicios a que alude, así como tampoco fueron demostrados.

Luego con fundamento en los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, debe absolverse a la parte demandada reconventional de esta prestación.

Tiene aplicación al presente caso la tesis de rubro:

**"PERJUICIOS, DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUE CONSISTEN LOS." <sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup>.- De conformidad con lo establecido en el artículo 1949, del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109, del código en comento, señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110, del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en que consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación reclamada, implica

**XVI.-** Finalmente, tomando en consideración que la parte demandada, no obtiene resolución favorable en esta instancia, con fundamento en los artículos 416 y 420 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le condena al pago de gastos y costas causadas por la tramitación del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se:

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Esta autoridad, ha sido competente para conocer y fallar del presente juicio oral sumarísimo.

**SEGUNDO.-** La parte actora ---- por conducto de sus apoderados legales para pleitos y cobranzas ----, probó su acción; la demandada ---- en su carácter de arrendataria, no compareció a juicio a deducir excepciones.

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes en pugna, el veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, en tal virtud, se condena a ---- en su carácter de arrendataria, a desocupar y entregar a favor de ---- por conducto de sus apoderados legales, el inmueble ubicado en ----.

Dentro del término de tres días siguientes a aquel en que cause ejecutoria la presente sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, previo requerimiento judicial.

**CUARTO.-** Se condena a la demandada ---- en su carácter de arrendataria, a pagar a favor de ---- por conducto de sus apoderados legales, las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas a partir del mes de abril de dos mil diecinueve, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega de la localidad

*dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivan de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta" QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VIII, Noviembre de 1998. Tesis: I. 5o.C.82 C. Página: 555.*

arrendada, a razón cada una de ellas de -----, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

**QUINTO.-** Se absuelve a la demandada del pago de las prestaciones marcadas en los incisos D) y F), por las consideraciones esgrimidas en el considerando XII.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ----, por el incumplimiento del contrato locativo.

**SÉPTIMO.-** Se condena a la demandada, a entregar a favor de la parte actora los recibos de pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y/o cualquier otro a cargo análogo, respecto del inmueble arrendado, a partir de la fecha en que inició la vigencia del contrato traslativo de uso, hasta total desocupación y entrega material del inmueble controvertido y en caso de adeudo al pago del monto respectivo, el numerario deberá ser cubierto en su totalidad por la parte demandada, debiendo la parte actora exhibir los recibos correspondientes al liquidarse la presente sentencia, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

**SÉPTIMO.-** Se condena a la parte demandada del pago de costas judiciales.

**Notifíquese domiciliariamente a la parte actora y por lista a la parte demandada.**

Así lo sentenció y firma el Juez Tercero Especializado en Materia Civil de este Distrito Judicial, **HUGO ISAAC ARZOLA MUÑOZ**, ante la Secretaria que autoriza y da fe, **ELSA GUIDIOLA MUNGUÍA ZÚÑIGA**.

Exp. No. 695/2019/3C.

FLR

La suscrita Secretaria ELSA GUIDIOLA MUNGUÍA ZÚÑIGA, hace constar que esta resolución se digitaliza íntegramente en el Sistema Electrónico de Control y Gestión Judicial del juzgado.