

**TRIBUNAL  
SUPERIOR DE  
JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MÉXICO**

**PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL DE  
TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO.**

**COPIA CERTIFICADA**

**SENTENCIA DE FECHA DIECISÉIS (16)  
DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISÉIS  
(2016)**

**TOCA NÚMERO: 23/2016.**

**SIN TEXID**



AA  
↓

ICIAL

TLALNEPANTLA, MÉXICO; DIECISÉIS DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS, para resolver los autos del toca número 23/2016 formado con motivo del recurso de apelación

actora), en contra de la sentencia definitiva de fecha veintitrés de noviembre del dos mil quince, dictada por el



LA COLEGIADA  
TLALNEPANTLA

MATERIA  
CIVIL

A

### RESULTANDO

1. Del expediente principal se desprende que el A quo dictó la sentencia definitiva de veintitrés de noviembre del dos mil catorce, la cual es motivo del recurso de apelación y en cuyos puntos resolutive dice:

***"PRIMERO.- Ha sido procedente la vía ORDINARIA CIVIL en la que se tramitó este juicio, en donde justificó la acción***

rescisoría que ejercitó en contra de JASMAN

cuyas excepciones y medios de prueba fueron ineficaces para desvirtuar la acción ejercitada. En consecuencia:

SEGUNDO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento de fecha primero de mayo del dos mil ocho, celebrado entre L... S.A. JASF... LOC... NÚM... ALAMEDAS, ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO; en consecuencia:

TERCERO.- Se condena a JASMAN AUTORIZADA S.A DE C.V, a desocupar y entregar al actor LÁZARO SANTOS ESPAÑA el inmueble indicado, dentro de un plazo de OCHO DÍAS contados a partir del siguiente al en que esta resolución cause ejecutoria, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo, a instancia de parte se procederá en vía de apremio.

CUARTO.- Se absuelve a... de la pena convencional pactada e la cláusula cuarta del contrato basal, y reclamada en la prestación B del escrito de demanda.

QUINTO.- Se condena a... al pago de la pena convencional pactada en la cláusula novena del contrato basal, consistente en la cantidad de quince mil pesos más I.V.A. por cada mes o fracción que la primera siguió y siga en posesión del inmueble arrendado, desde el mes de MAYO DE DOS MIL CATORCE, y hasta que exista constancia en autos sobre la total desocupación de ese inmueble, previa su cuantificación en ejecución de sentencia, dentro del incidente correspondiente.



JUDICIAL  
SEX  
por  
DÍAS  
ejec  
MÉXICO resp  
no h  
cont  
SÉP  
favo  
tram  
cuan  
incio  
NOT  
2.  
dicta  
mism  
dicier  
dar v  
tres c  
order  
de Al  
3.  
prima  
este  
trami  
del g  
49 d  
Méx  
CON

45 2

JUDICIAL

SMAN

tuena  
itada.

o de  
s mil  
A

DE

TRÍZ,  
ARO  
e un  
te al  
el  
o, a

arta  
del

e la  
del  
nce  
e la  
ble  
MIL  
tos  
via  
tro

**SSEXTO.-** La anterior prestación, deberá ser cumplida por los sentenciados dentro de un plazo de OCHO DÍAS contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria esta resolución, una vez liquidada la pena respectiva, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo, a instancia de parte se procederá en su contra en vía de apremio.

**SÉPTIMO.-** Se condena a *al pago a favor de su contraparte de las costas causadas por la tramitación de este juicio, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, dentro del incidente correspondiente.*



**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

2. Conforme las partes, con la sentencia definitiva dictada, interpusieron recurso de apelación en contra de la misma, el cual fue admitido por autos del nueve de diciembre de dos mil quince, en cuyos autos se ordenó dar vista a su contraria, para que dentro del término de tres días contestara lo que a su derecho conviniera y se ordenó la remisión del expediente respectivo al Tribunal de Alzada correspondiente.

3. Mediante oficio número ciento catorce, el Juez primario remitió el expediente principal de Apelación a este Tribunal, formándose el Toca 23/2016, el que fue tramitado en términos de ley, por lo que previa calificación del grado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, se turnó el Toca al **Magistrado JESÚS CONTRERAS SUÁREZ**, para su estudio y presentación

oportuna del proyecto de resolución, que en esta fecha se dicta.

## CONSIDERANDO

### I. COMPETENCIA.

Esta Sala es competente para el conocimiento y resolución del presente recurso de apelación atento a lo dispuesto en los artículos 1.8 fracción I y 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, así como los artículos 43 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambos ordenamientos del Estado de México.

### II. RESUMEN DE AGRAVIOS.

Con base en lo dispuesto por el artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en vigor, este Cuerpo Colegiado se ceñirá a los agravios hechos valer por las partes recurrentes, mismos que se encuentran contenidos, por cuanto hace a la parte

que obra a fojas de la seis a la dieciocho del presente Toca y respecto al accionante ESPAÑA, constan de fojas de la veintitrés a la veintinueve, los que substancialmente se hacen consistir en lo siguiente:

JUDICIAL

MÉXICO

esenc  
a la ii  
obser  
Códig  
inconq  
dema  
alto lo  
Civiles  
que e  
aportó  
defens  
derech  
(Trans

2. Que  
tácita  
catorc  
la rec  
de qu  
dicho  
nueve  
feneci  
que v  
reconc  
artícul

3. Qu  
reconc  
dolo d  
penas  
noven  
dema  
excep  
para  
del a  
dema  
que s  
parte  
const  
exhar

4. No  
pena  
cláus

MÉXICO 1. Que el A quo dejó de cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento, siendo que no fue dictada conforme a la interpretación jurídica, ni fue motiva y fundada, dejando de observar lo previsto por los artículos 1.195, 1.196 y 1.227 del Código de Procedimientos Civiles; pues la sentencia resulta incongruente y falta de exhaustividad al determinar que la parte demandada no acreditó sus excepciones y defensas, pasando por alto lo previsto por el artículo 1.252 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que de constancias procesales se desprende que el actor no aportó prueba alguna, y la parte demandada sí aportó pruebas suficientes para acreditar sus excepciones y defensas siendo ellas la Excepción de falta de acción y de derecho, Excepción de pago, Excepción de tácita reconducción (Transcribiendo las mismas).

2. Que no obstante que la A quo acepta que operó y se justificó la tácita reconducción hasta el veintisiete de mayo del dos mil catorce, considerando que el plazo máximo por el que tuvo efecto la reconducción del contrato respectivo fue de cinco años a partir de que de que venció el plazo pactado, por lo que si conforme a dicho contrato, ese plazo venció el día treinta de abril de dos mil nueve; entonces, la reconducción de la vigencia del consenso, feneció el treinta de abril del dos mil catorce, al ser ese día en el que vencieron los cinco años que como de duración de la reconducción de este caso, emanan de lo que establecen los artículos 7.717 y 7.673 del Código invocado.

3. Que no obstante que la A quo consideró que operó la tácita reconducción por el término de cinco años, y que se justificó el dolo de la parte actora para retener el pago de las excesivas penas convencionales contenidas en las cláusulas cuarta y novena del contrato basal, eximiendo de su pago a los demandados en lo conducente, concluye que ninguna de las excepciones que hicieron valer los demandados, es procedente para desvirtuar la acción del actor, motivo por el que en términos del artículo 1.227 del Código adjetivo de la materia a la parte demandada al pago de costas causadas, al haberse justificado que se incumplió con la obligación que les fue reclamada por la parte actora; lo que resulta una violación a las garantías constitucionales de debido proceso, argumentación y exhaustividad.

4. No obstante que el juez absuelve a la parte demandada de las penas convencionales reclamadas por el actor, la derivada de la cláusula cuarta del basal, por considerar que la recurrente acreditó

la modificación de la obligación del pago de las rentas respectivas en forma diversa a lo pactado originalmente con consentimiento tácito del actor, y por otra parte se acreditó la improcedencia parcial de la pena convencional pactada en la cláusula novena al tener por operada la tácita reconducción a favor de los demandados por un período de cinco años, lo que acredita que los demandados justificaron y acreditaron parcialmente sus excepciones y defensas, resultando arbitrario e injustificado que se les hay condenado al pago de costas a favor de quien actuó de mala fe, como lo hizo el actor al pretenderse beneficiar de su propio dolo al pretender prestaciones improcedentes y dolosas de mala fe, aplicando el A quo en forma equivocada el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles, al presuponer que los demandados actuaron con temeridad y mala fe para haberlos condenado al pago de costas, lo cual es desafortunado; pues de constancias de desprende que los demandados justificaron parcialmente sus excepciones y defensas.

PRIMERA SALA  
CIVIL DE T

1. Que del escrito de demanda se advierte que el actor pretende el pago de la penalidad a que se refiere la cláusula cuarta, no fue por el hecho de que la arrendataria haya dejado de pagar las rentas respectivas, sino en base a que no las pagó en la forma convenida, porque las depositó a una cuenta bancaria a nombre del mismo enjuiciante, y no las pagó en el domicilio establecido en la cláusula primera, aprovechando ello para ocultarse y no permitir firmar otros contratos de arrendamiento, la falta de la suscripción de dichos contratos impidió lo convenido en el párrafo segundo de la cláusula DÉCIMA NOVENA.

2. Que el juzgador fue omiso en considerar lo manifestado en la demanda en el sentido de que la apoderada de la arrendatario, nunca tuvo la intención de contestar las llamadas ni responder a todos los recados que se dejaron, para que dejara de cubrirle a la actora las mensualidades rentísticas en su cuenta bancaria, llevando a cabo esos actos por mutuo propio y no por consenso con el apelante, siendo que su número de cuenta nunca se lo proporcionó, como lo refirió en la confesional a su cargo, lo que ha servido a la citada representante legal del arrendatario para ocultarse y no permitir con dicha conducta, celebrar otros contratos de arrendamiento.

3. Que por el hecho de que después de seis años haya el accionante reclamado las prestaciones a la demandada, no ha sido por dolo, como lo aduce la juzgadora; en todo caso, lo es por parte de la representante legal de la arrendatario, quien tiene sobrada experiencia de actuar en la manera que saben hacerlo; lo que la juzgadora no tomó en consideración, pero sí se pone en

JUDICIAL



MÉXICO

una ac  
la A q  
de vo  
maner  
despre

a) L

b) L

c) C

d) C

e) C

f)

SE  
AC  
LL

47  
W

JICIAL

spectivas  
ntimiento  
cedencia  
rovena al  
de los  
a que los  
te sus  
lo que se  
actuó de  
ar de su  
losas de  
ilo 1.227  
que los  
haberlos  
pues de  
stificaron

MÉXICO



SALA COLEGIADA  
TLALNEPANTLA

pretende  
, no fue  
ugar las  
a forma  
nombre  
cido en  
permitir  
cripción  
ndo de

o en la  
datario,  
nder a  
rle a la  
ncaria,  
nsenso  
t se lo  
que ha  
para  
otros

aya el  
no ha  
es por  
tiene  
erlo; lo  
ne en

una actitud de defensa a favor de la parte demandada. Siendo que la A quo de mutuo propio determino considerar que el consenso de voluntades vertidos por las partes no tiene validez, de esa manera anula la libertad que las partes convinieron en obligarse, al desprenderse de sus consideraciones que:

- a) La Juez anula la obligación del pago de la pena convencional en la cláusula cuarta, la cual es procedente, por no pagar las pensiones como se obligó a hacerlo; pues en ella se obligaron a satisfacerla para el caso de no cumplir la forma de pago de las rentas en el modo, tiempo y lugar convenido.
- b) La pena convencional derivada de la cláusula cuarta, sí es procedente desde que la parte demandada incumplió con una obligación, que en el presente caso, es la de no cubrir el pago de las rentas en un lugar en el que se obligó a hacerlo; esto es, incumplió con dicha obligación desde junio del dos mil ocho, por lo que desde esa fecha se le reclama dicho pago y no en otra fecha que resultara improcedente, por así haberlo convenido; por el juzgador no tiene la facultad de modificar, sin que se lo hayan solicitado.
- c) Que el juzgador está anulando lo acordado por la partes, cuando las partes aceptaron obligarse en un contrato de arrendamiento conforme al consenso de sus voluntades, siendo mayores de edad, dedicadas a actividades de comercio y tener la suficiente capacidad para contratar y obligarse en la forma en que se quiso hacer, sin que tenga que intervenir un tercera persona para anular lo convenido a favor de una de ellas, sin que se lo hayan solicitado.
- d) Que el actor, nunca manifestó en su demanda que hubo inconformidad en el pago de las pensiones rentísticas por la demandada, sino que puntualizó su inconformidad de la forma de pago, que de manera unilateral se propuso llevarlo a cabo, y por ser contrario a lo convenido es procedente la aplicación de la penalidad, a la que se obligó a cubrir por dicha eventualidad y que en ninguna parte de su contestación combate.
- e) Que efectivamente no hubo oposición tacita por parte de la recurrente, pero la juzgadora no observó sus manifestaciones en el sentido de que a la apoderada legal de la arrendataria la buscó infinidad de veces en forma telefónica y por medio de mensajero, y nunca se comunicó, por lo que no se pudo firmar ningún otro contrato de arrendamiento, ni tener absolutamente ningún acuerdo.
- f) Que al no cumplir la parte demandada con lo convenido en la forma de pago, le sirvió para no firmar algún contrato de arrendamiento al vencerse el único firmado, causándole con ello daños y perjuicios del orden patrimonial, porque al no celebrarse otro contrato, dejó de percibir ganancias justas y legales en detrimento de su patrimonio.

g) Que el juzgador protege a la parte demandada, porque el accionante no pretende el pago de dicha pena convencional por falta de pago de las rentas, sino por esgrimir que aun cuando sí se hizo, ese pago no se verificó de la forma convenida en el contrato basal.

4. Que es erróneo e inexacto lo considerado por parte de la Juzgadora respecto a que el apoderado de la parte demandada haya solicitado la tácita reconducción, dicho beneficio se lo otorga la juzgadora de mutuo propio.

5. Que tal determinación es incongruente, errónea y fuera de contexto, pues no deja de beneficiar a la demandada el beneficio de la tácita reconducción, y no es cierto que operó en cuanto al plazo máximo que se prevé en las disposiciones generales del contrato no se observan dichos conceptos; pues no cita la juzgadora en qué parte del contrato se encuentran dichas disposiciones.

6. Que la pena convencional pactada en la cláusula novena del contrato basal, deberá pagarse a partir del treinta de abril del dos mil nueve, fecha en que la arrendataria se obligó a entregar el inmueble arrendado como convinieron las partes, y no como lo precisa la juzgadora porque no existe en la legislación civil para esta Entidad Federativa, la figura de la tácita reconducción.

### III. ESTUDIO DE AGRAVIOS.

Una vez que han sido analizados los motivos de inconformidad, así como las actuaciones judiciales que integran el Expediente 432/2015 del índice del Juzgado Octavo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con residencia en Atizapan de Zaragoza, Estado de México, a las que se les reconoce pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, este Cuerpo Colegiado considera **entrar al estudio de los agravios hechos valer por la parte demandada.**

JUDICIAL



En re  
los nu  
lo sig

MÉXICO

Prime  
son l  
en el  
recob  
asunt

Apoy  
Tribu  
public  
Gace  
const

OLEG  
siguie  
EPANTL

“APE  
DE,  
AGR  
el re  
con  
expro  
tribu  
el es  
por  
exist  
Proc  
deter

Ahora  
un d  
haber

48  
07

ICIAL

orque el  
onal por  
ando sí  
la en el

En relación a los motivos de disenso que se contienen en los numerales **uno y dos**, resultan **inoperantes** en base a lo siguiente:

EXICO

e de la  
andada  
se lo

Primeramente es importante destacar, que los agravios son los medios que proporcionan el material de examen en el recurso y al mismo tiempo la medida en que se recobra la plenitud de jurisdicción en el conocimiento del asunto.

era de  
ada el  
eró en  
ciones  
; pues  
entran

Apoya lo anterior, la jurisprudencia emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, Agosto de 1999, consultable en la página: 615, que es del tenor literal

na del  
ril del  
regar  
como  
civil  
tácita

siguiente:

ME  
VII

**“APELACIÓN, LA LITIS SE INTEGRA EN EL RECURSO DE, CON LA SENTENCIA IMPUGNADA Y LOS AGRAVIOS EXPRESADOS POR EL RECORRENTE. En el recurso de apelación, la litis se integra únicamente con la sentencia impugnada y los agravios expresados por el recurrente, de tal manera que el tribunal de alzada, no está obligado a tomar en cuenta el escrito de contestación a dichos agravios, exhibido por la contraparte del inconforme, toda vez que no existe precepto legal alguno en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que así lo determine.”**

de  
que  
ado  
de  
za,  
alor  
ulo  
el  
al  
la

Ahora, se entiende generalmente por agravio, la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la ley, o por haberse

dejado de aplicar la que rige al caso; y basta para su estudio, que al expresarlo se indique cuál es la lesión que estima el apelante le causa dicha resolución, exponiendo razonamientos que combatan los aspectos medulares que el juez consideró para emitirla en determinado sentido.

Es invocable, la jurisprudencia 39, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte SCJN, visible en la página: 25, que a continuación se reproduce:

**“AGRAVIOS. NO LO SON LAS AFIRMACIONES QUE NO RAZONAN CONTRA LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO QUE ATACAN. No puede considerarse como agravio la simple manifestación u opinión del recurrente de inconformidad con el sentido de la sentencia recurrida por considerarla ilegal, ya que el mismo debe impugnar con razonamientos, los que la hayan fundado.”.**

Debe puntualizarse, que cuando los agravios propuestos no atacan las consideraciones torales y expresadas por el juez, mismas que rigen el sentido del fallo apelado, se impide al Tribunal de Alzada resolver sobre la presunta ilegalidad de la sentencia, ya que la falta de impugnación conlleva al consentimiento de las consideraciones intocadas, adquiriendo firmeza jurídica.

Así, una adecuada interpretación al artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, la expresión de agravios es un requisito indispensable para estar en aptitud de revocar o modificar el fallo

JUDICIAL



MÉXICO

apelac  
debe a  
que d  
causal  
resolu  
tribuna

Ahora  
RESC  
base a

“... Ba  
el juic  
el eme  
celebr  
arrenc  
reclan  
acredi  
exhibi  
consis  
fojas,

respe  
docun  
UBICA  
FRAC  
ZARA  
anteri  
acord  
Proce  
en su

apoue  
instau  
fojas

49  
e

CIAL

MÉXICO

apelado, cuyo estudio por parte del tribunal de alzada, no debe abarcar temas que no impugne el apelante, sino los que de la sentencia del juez, el recurrente considera le causan agravios, por lo que los aspectos contenidos en la resolución que no sean sometidos a la consideración del tribunal, deben estimarse consentidos por el recurrente.

Ahora bien, el juzgador estimó procedente la acción de RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en base a lo siguiente:

**“Bajo esa tesis, de las actuaciones que integran el juicio que nos ocupa, se desprende que el primer elemento de la acción ejercitada, consistente en la celebración de la relación contractual de arrendamiento entre las partes cuya rescisión se reclama por la parte actora, se encuentra plenamente acreditado. Lo anterior, con la documental privada exhibida por el enjuiciante como base de su acción, consistente en un contrato de arrendamiento en tres fojas, que aparece celebrado entre**

**respecto del inmueble que en el encabezado de ese documento, se describe como sigue: “LOCAL UBICADO EN LA CALLE DE RUIZ CORTINEZ NÚM 26 FRACCIONAMIENTO LAS ALAMEDAS ATIZAPAN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO”, documento el anterior que, a su vez, adquiere valor probatorio pleno acorde a lo dispuesto por el artículo 1.359 del Código Procesal Civil, al valorarse tanto en lo individual como en su conjunto con las manifestaciones que los y su apoueraado al momento de contestar la demanda instaurada en su contra mediante el escrito que obra a fojas 170 a 208 del expediente, en donde al referirse a**

los hechos de la demanda, aceptaron el hecho esencial consistente en haber celebrado el contrato de arrendamiento señalado por la parte actora, en los términos que en él aparecen consignados, e incluso aseveraron estar al corriente en el pago de las rentas derivadas del mismo así como haber estado y continuar desde entonces en posesión del inmueble que el enjuiciante señala como arrendado; confesión expresa que desde luego, en términos de los artículos 1.267, 1.268 y 1.3569 del Código Procesal Civil merece valor probatorio pleno en lo que perjudica a los demandados para acreditar que ciertamente, celebraron con el actor la relación contractual en que se basa la acción rescisoria analizada, precisamente con respecto al inmueble descrito en la demanda inicial; ello, desde luego, considerando que en términos del precepto legal invocado en segundo término, la confesión sólo puede tener efecto en lo que perjudica al que la hace.

Por otra parte, el segundo elemento de la acción ejercitada, consistente en que el actor haya cumplido con las obligaciones a su cargo derivadas del contrato base, se encuentra también plenamente acreditado en autos. Lo anterior, porque en la cláusula décima cuarta del contrato cuya rescisión reclama la parte actora, se desprende con claridad que el arrendatario declaró recibir la localidad arrendada reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigida por la ley, y con todas sus instalaciones completas y funcionando de acuerdo con el inventario a que ahí se alude, y además, en la cláusula vigésima quinta se hizo constar que el arrendatario señaló incluso la localidad arrendada como su domicilio para recibir notificaciones, emplazamiento y comunicados, sin que deba olvidarse además que desde el momento en que dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, los enjuiciados aceptaron expresamente haber celebrado con el accionante el contrato base de la acción, así como haber estado y continuar en posesión del inmueble que se señala como arrendado; lo que por tanto, permite acreditar plenamente que la parte actora, cumplió con la

JICIAL



MÉXICO

“princi  
artícu  
entre

Finali  
elem  
consi  
cump  
arrend  
contr  
carga  
oblig  
al col  
demo  
parte

En la  
base  
ese re

“NOV

De ell  
la dur  
celebr  
del d  
entreg  
actora

Sin  
conte  
expre  
del i  
eviden  
sus  
cláusu

Ahora  
la der  
su fav  
hasta  
del in  
se enc

50  
3

JICIAL

hecho  
ontrato  
en los  
ncluso  
rentas  
ado y  
nueble  
fesión  
ículos  
erece  
a los  
mente,  
n que  
mente  
nanda  
e en  
yundo  
en lo

principal obligación a su cargo que se deriva del artículo 7.686 del Código Civil en cita, consistente en entregar el bien en el tiempo convenido.

MÉXICO

Finalmente en cuanto al primer aspecto del tercer elemento de la acción rescisoria ejercitada, consistente en la omisión de la arrendataria de cumplir con su obligación de desocupar el inmueble arrendado al vencimiento del plazo fijado en el contrato basal, debe señalarse primeramente que la carga probatoria de acreditar que sí cumplió con tal obligación, correspondía a la arrendataria enjuiciada, al constituir dicha omisión un hecho negativo, cuya demostración, por tanto, no podría ser exigible a la parte actora.

En la cláusula novena del contrato de arrendamiento base de la acción, consta que las partes pactaron a ese respecto lo siguiente:

“NOVENA.-.....”

De ello, por ende, se entiende que el plazo fijado para la duración del arrendamiento que está justificado fue celebrado entre las partes, venció el treinta de abril del dos mil nueve, y que el arrendatario se obligó a entregar ese día el bien arrendado a la ahora parte actora.

Sin embargo, es claro que en el escrito de contestación de demanda, los enjuiciados aducen expresamente haber continuado y seguir en posesión del inmueble objeto del arrendamiento, lo cual, evidentemente, hace patente que no cumplieron en sus términos con los señalado en la precitada cláusula novena del contrato basal.

Ahora bien, sobre ese particular, al dar contestación a la demanda, los enjuiciados señalaron que operó en su favor la figura de la tácita reconducción, porque hasta la fecha han continuado con el uso y disfrute del inmueble arrendado, aun cuando el contrato basal se encuentre vencido, al no existir oposición para ello

por parte del arrendador, ya que hasta el veintisiete de mayo del dos mil catorce les dio a conocer su voluntad de dar por terminado el contrato mediante un procedimiento judicial no contencioso, sin que posteriormente haya iniciado juicio contencioso en su contra, por lo cual, reiteran, ha operado la tácita reconducción tomando en cuenta que hasta la fecha la arrendataria se encuentra pagando puntual y efectivamente el importe de las rentas a que está obligada, y mediante la posesión del inmueble arrendado.

A este respecto, es de señalarse que aun y cuando no se encuentra previsto como tal en la legislación procesal civil que entró en vigor en el mes de junio del dos mil dos, la figura de la tácita reconducción si se contempla dentro de las disposiciones que rigen al contrato de arrendamiento, pues conforme a lo establecido por el artículo 7.717 del Código Civil, se prevé que si al vencimiento del plazo el contrato de arrendamiento ha subsistido, se observará lo previsto en las disposiciones generales de dicho contrato, lo cual, evidentemente, implica que aun cuando el contrato llegue a su fin en el día que para ello se haya fijado, sus consecuencias y efectos son susceptibles de continuar después de esa fecha pues ninguna otra acepción puede darse a la expresión "si ha subsistido" que se encuentra contenida dentro del citado precepto legal.

Sin embargo, contrario a lo que aduce la parte demandada, el hecho de que en la especie la arrendataria haya continuado en posesión del inmueble arrendado después de la fecha que se fijó como de vencimiento del contrato basal, no implica de forma alguna que el contrato se haya tornado de duración indefinida, pues no debe soslayarse que el efecto que tiene la figura de la tácita reconducción contenida en el Código Civil actualmente en vigor, difiere notoriamente respecto del que se preveía en la legislación abrogada, ya que conforme a ésta última los artículos 2340 y 2341 señalaban que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, continuaba

JUDICIAL



MÉXICO

el arrendamiento  
si éste ha terminado  
tiempo que se ha  
encuentra en posesión  
cuyo efecto es  
si el contrato ha  
en las disposiciones  
que, a tenor de  
de un plazo  
plazos que se  
genera un efecto  
máximo de  
arrendamiento  
reconducción  
especialmente  
que la reconducción  
queda establecida  
establecida en el  
en dicho artículo  
7.717.

Sirve como  
LEGISLACIÓN  
PACIFICAMENTE  
CÓDIGO CIVIL  
EN LA  
7 DE JUNIO

De igual manera  
"TÁCITA RECONDUCCIÓN"  
CONTINUA EN VIGOR  
JURÍDICAMENTE  
ESTABLECIDA EN  
VEINTISiete de mayo

Bajo el amparo de  
justicia que se  
por tanto, el  
el que se ha  
inmueble arrendado  
contrato de arrendamiento  
abril de 2014  
menos

JICIAL

MÉXICO

el arrendatario sin oposición en el goce del predio, y si éste fuera urbano, el arrendamiento continuaría por tiempo indefinido, y ello, en cambio, ya no se encuentra así previsto por la legislación en vigor, en cuyo artículo 7.717 como se ha visto, se establece que si el contrato ha subsistido se observará lo dispuesto en las disposiciones generales de dicho contrato; lo que, a su vez, implica que esa prórroga en la duración de un contrato de arrendamiento, debe ajustarse a los plazos que precisamente dentro de las disposiciones generales, el artículo 7.673 establece como plazos máximos de duración para un contrato de arrendamiento, siendo así patente que la tácita reconducción de un contrato celebrado como en la especie bajo la vigencia de esta Ley, ya no implica que la duración se torne en indefinida, sino que quedará sujeta a los plazos máximos que al efecto se establecen en las disposiciones generales previstas en dicho Código, a las que se reitera, es patente que remite ese cuerpo de leyes en el invocado artículo 7.717.

Sirve de sustento a lo antes considerado,...

“TÁCITA RECONDUCCIÓN, ESTÁ PREVISTA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO PUBLICADO EN LA GACETA DEL GOBIERNO DE ESA ENTIDAD EL 7 DE JUNIO DE 2002...”

De igual forma, sustenta a lo anterior...

“TÁCITA RECONDUCCIÓN, LA PROLONGACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ESA FIGURA JURÍDICA YA NO ES INDEFINIDA (CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO EN VIGOR A PARTIR DEL VEINTIDÓS DE JUNIO DE DOS MIL DOS).”

Bajo ese contexto, se tiene que si en el caso justiciable, es un hecho aceptado por ambas partes y por tanto fuera de controversia dentro de este juicio, el que la parte arrendataria continuó en posesión del inmueble arrendado aun después del plazo que en el contrato basal se señaló para su vigencia (treinta de abril del dos mil nueve), sin que se haya aseverado y menos justificado la oposición por parte del

arrendador para tal efecto, entonces, es indudable que conforme a lo establecido en el artículo 7.717 del Código Civil, operó en efecto la figura de la tácita reconducción, pero contrario a lo que aduce la parte demandada, ello no tuvo como efecto estimar que la duración del contrato se tornara en indefinida, sino que conforme a lo considerado precedentemente, esa prórroga únicamente podía abarcar los plazos máximos que se establecen el artículo 7.673 del mismo Código.

Así, si en la especie es un hecho igualmente fuera de controversia que el objeto del arrendamiento celebrado entre las partes es un local comercial, entonces, es claro que conforme a lo que establece el precepto invocado en su fracción III, el plazo máximo por el que tuvo efecto la reconducción del contrato, respecto, fue de cinco años a partir de que venció el plazo pactado, por lo que si conforme al contrato basal, ese plazo venció el día treinta de abril del dos mil nueve, entonces, la reconducción de la vigencia de dicho consenso feneció el día treinta de abril de dos mil catorce, al ser ese día en el que vencieron los cinco años que como de duración de la reconducción en este caso, emanan de lo que establecen los artículos 7.717 y 7.673 fracción III del Código invocado, por lo que después de que feneció ese plazo adicional la arrendataria se encontraba desde luego obligada a desocupar el inmueble arrendado, al no existir ya causa legal para que continuara en posesión del mismo, por haber cesado los efectos del contrato basal, y al no hacerlo así, incurrió desde luego en incumplimiento con respecto tanto a lo pactado en la cláusula novena del contrato basal, como en cuanto a lo señalado en los artículos 7.688 fracción VI y 7.717 del Código Civil, máxime cuando es un hecho igualmente aceptado por ambas partes que además se justifica con las copias certificadas de un expediente judicial 411/2014 que la parte actora acompañó a su escrito inicial, en el mes de mayo de dos mil catorce el accionante dio aviso a la ahora demanda de no ser ya su voluntad continuar con la vigencia de ese contrato.

JUDICIAL



MÉXICO

"En e  
luego  
lo a  
acept  
dema  
las r  
tanto  
la re  
sola  
Civil,  
renta  
bien  
arrend  
parte  
algun  
se ha  
de qu  
en la  
hasta  
arrend  
ley p  
arrend

Sirve  
"ARR  
POST  
NO II  
NUEV

De ig  
"ARR  
ARRE  
RENT

En ex  
excep  
cuant  
plant  
los e  
opon  
cons  
contr  
mism

52/9

JUDICIAL

MÉXICO

“En el mismo contexto, es de señalarse que desde luego no es óbice para estimar lo anterior el que como lo aduce la parte demandada y es tácitamente aceptado por la parte actora (desde el escrito de demanda), el arrendador haya continuado recibiendo las rentas relativas aun después de que vencieron tanto la vigencia señalada en el contrato basal, como la reconducción de ese plazo, pues no debe soslayarse que conforme al artículo 7.691 del Código Civil, el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta que se venza hasta el día en que entregue el bien arrendado, y por ende, si en la especie el arrendador continuó recibiendo el pago de rentas por parte de la arrendataria, ello no implica de forma alguna que se haya novado la relación contractual o se haya tornado de duración indefinida, pues además de que como ya se ha visto, ello no está así previsto en la legislación civil, al recibir las rentas respectivas hasta el momento en que sea desocupado el inmueble arrendado, es un derecho y una prerrogativa que la ley prevé a favor del arrendado, y no a favor del arrendatario.

Sirve de sustento a tales consideraciones,...

**“ARRENDAMIENTO, LA RECEPCIÓN DE RENTAS POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO NO IMPLICA PRÓRROGA NI EXISTENCIA DE UNO NUEVO....”**

De igual forma, sustenta a lo anterior la tesis ...

**“ARRENDAMIENTO, CUANDO HAY OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR, LA RECEPCIÓN DEL PAGO DE LA RENTA, NO CONSTITUYE PRÓRROGA DEL...”**

En exhaustividad, cabe señalar que ninguna de las excepciones que hicieron valer los demandados en cuanto a la pretensión de terminación por rescisión planteada por la parte actora, es tendente a desvirtuar los elementos de la misma, pues en cuanto a las que opone en primero, segundo y tercer término, consistentes en que se pagaron las rentas relativos al contrato basal, y que operó la tácita reconducción del mismo, ya se ha mencionado que el hecho de que el

**arrendador haya continuado recibiendo las rentas correspondientes aun después de vencido el plazo del arrendamiento, no implica una novación al contrato, ni que éste se hay tomado de vigencia indefinida.**

**Igualmente, aun y cuando en efecto está acreditado que operó la tácita reconducción de ese consenso, ello no se traduce en que el plazo del mismo se volviera indefinida, sino que esa reconducción únicamente operó en cuanto al plazo máximo que se prevé en las disposiciones generales del contrato de arrendamiento dentro del Código Civil, como ya ha quedado establecido en esta resolución.**

**La excepción de PRESCRIPCIÓN opuesta en cuarto término, se analizará en el apartado relativo a las prestaciones sobre pago de penas convencionales reclamadas por la parte actora, al referirse precisamente a esa prestación.**

**La defensa genérica de SINE ACTIONE AGIS es igualmente improcedente, porque la misma se traduce en la simple negación del derecho ejercitado; lo que resulta intrascendente dado el sistema de distribución de las cargas probatorias que rige en la actualidad en materia civil, puesto que en términos del artículo 1.252 del Código Procesal Civil en vigor, el actor, tiene la carga probatoria de acreditar todos los elementos constitutivos de su acción; obligación que por tanto, subsiste aun con independencia de que el demandado oponga o no excepciones y defensas, y por tanto, al momento de emitir sentencia, el Juzgador tiene a su vez la obligación, de analizar si se encuentran demostrados todos los elementos de la acción ejercitada, por tanto, si en la especie esos extremos han sido debidamente analizados por parte de esta juzgadora, la referida defensa no se encuentra justificada en este juicio, e incluso resulta intrascendente para efectos de desvirtuar la acción ejercitada.**

**Sirve de apoyo a lo anterior,...**

JUDICIAL



"SINE

Resul

"OBS

MÉXICO enjuic

refier

inexa

hubie

dema

Códic

la de

preve

tres

espec

no h

advie

conte

conte

estuv

conte

come

Ningu

enjuic

nos

CONI

verifi

quinc

absol

perju

desv

ocup

para

1.268

Las

recib

dema

conte

cargo

y las

diver

mism

53/10

entas  
o del  
to, ni  
  
itado  
enso,  
o se  
ción  
e se  
o de  
a ha  
  
arto  
las  
ales  
irse  
  
es  
uce  
que  
ción  
l en  
252  
e la  
tos  
to,  
ado  
al  
su  
ran  
ión  
os  
sta  
tra  
lta  
ón

ICIAL  
MÉXICO

**“SINE ACTIONE AGIS...”**

Resulta igualmente improcedente la excepción de **“OBSCURIDAD DE LA DEMANDA”** que oponen los enjuiciados en séptimo término, porque la misma se refiere expresamente a los casos en que ante la inexactitud en la redacción del escrito inicial, no hubiere estado en posibilidad de dar contestación a la demanda, tal y como se advierte del artículo 2.109 del Código de Procedimientos Civiles, que establece: **“Si la demanda fuere obscura o irregular, el Juez debe prevenir al actor, una sola vez, para que dentro de los tres días la aclare, corrija o complete, señalándole específicamente sus defectos, aprécibiéndole que de no hacerlo, no le será admitida”**. Así si como se advierte de autos, los demandados dieron contestación a todos y cada uno de los hechos contenidos en el escrito inicial, es indudable que no estuvieron en imposibilidad alguna de emitir tal contestación, y es por ello que la excepción en comento, resulta improcedente.

Ninguno de los medios de prueba aportados por los enjuiciados es tendente a desvirtuar la prestación que nos ocupa; pues del desahogo de la prueba **CONFESIONAL** que corrió a cargo de la parte actora, verificado el veinticuatro de septiembre de dos mil quince (fojas 258 a 259), no se desprende que el absolvente haya aceptado algún hecho que al perjudicarlo, beneficiara a los demandados para desvirtuar la pretensión sobre rescisión que aquí nos ocupa, careciendo por ende de eficacia convictiva para tal efecto, en términos de los artículos 1.2678, 1.268 y 1.359 del Contrato basal.

Las pruebas **DOCUMENTALES** consistentes en los recibos de arrendamiento exhibidas por la parte demandada; la prueba es de **RECONOCIMIENTO** de contenido y firma sobre esos recibos desahogada a cargo del mismo accionante (foja 266 del expediente), y las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en los diversos comprobantes de pago exhibidos por los mismos enjuiciados, merecen valor probatorio pleno

en términos del artículo 1.359 del Código Procesal, pero sólo para acreditar lo que de ellas se desprende, esto es, que el accionante expidió en efecto los recibos de arrendamiento exhibidos por la parte demandada, y que ésta ha realizado a su favor el pago de las rentas devengadas del contrato basal; lo que en términos de las consideraciones precedentes, no es razón para estimar que la acción rescisoria ejercitada no pueda prosperar.

En cuanto a la prueba TESTIMONIAL que los demandados ofrecieron y les fue admitida a cargo de PATRICIA GUILLEN VILLANUEVA y ALFREDO PÉREZ RESENDIZ, se desistieron de ese medio convictivo, como consta en el auto de fecha veintiocho de septiembre de este año (foja 265)

En tal virtud, de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, no se desprende algún hecho conocido, del que pudiera derivarse la existencia de otro desconocido, consistente en que al no haber incurrido la demandada en incumplimiento respecto del contrato basal, en lo relativo a no desocupar el inmueble arrendado dentro del término pactado y tampoco dentro del previsto por la Ley Sustantiva, la acción rescisoria no pudiera prosperar, por lo que en términos de los artículos 1.356 y 1.359 del Código invocado, las pruebas PRESUNCIONAL en su doble aspecto de legal y humana e INSTRUMENTAL de actuaciones, en nada benefician a los demandados para tales efectos.

Por todo lo anterior, y toda vez que en términos de lo antes considerado, están justificados los elementos de la acción en cuanto a la pretensión sobre terminación por rescisión del contrato que señala la parte actora (en su primer aspecto consistente en no haber desocupado la arrendataria el bien arrendado en el tiempo y forma convenidos, lo cual hace a su vez innecesario analizar el segundo aspecto consistente en si pagó o no las rentas de la forma convenida), lo que procede es declarar que ha quedado rescindido el contrato de arrendamiento de fecha primero de mayo

JICIAL



del d  
ESPA  
AUTC  
y NO  
del lo  
veinti  
de Za

En cc  
AUTC  
al ac  
inmue  
a par  
 ejecu  
hacer  
contr

Ahor  
analiz  
hace  
cons  
pena  
cláus  
OLB  
com  
EP

Por l  
basa  
qued  
térmi  
misn  
térmi

“CUA  
Ello,  
estab  
sigui

“PRI  
En e  
escri  
prete

SA  
U

JICIAL

cesal,  
ende,  
o los  
parte  
pago  
ue en  
o es  
itada

los  
o de  
REZ  
tivo,  
de

n el  
gún  
la  
e al  
ento  
no  
ino  
Ley  
rar,  
359  
en  
e  
n a

lo  
tos  
bre  
a la  
no  
ado  
vez  
nte  
, lo  
o el  
ayo

del dos mil ocho, celebrado entre LAZARO SANTOS ESPAÑA como "ARRENDADOR", JASMAN AUTOMOTRÍZ, S.A. DE C.V. como "ARRENDATARIO", y NOÉ JASPEADO MARTÍNEZ como FIADOR, respecto del local ubicado en la calle de Ruíz Cortínez número veintiséis, Fraccionamiento Las Alamedas, Atizapan de Zaragoza, Estado de México.

En consecuencia, es procedente condenar a JASMAN AUTOMOTRÍZ, S.A DE C.V. a desocupar y a entregar al actor LÁZARO SANTOS ESPAÑA el indicado inmueble, dentro de un plazo de OCHO DÍAS contados a partir del siguiente al en que esta resolución cause ejecutoria, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo, a instancia de parte se procederá en su contra en vía de apremio.

Ahora bien, establecido lo anterior, se procede a analizar la segunda circunstancia que el enjuiciante hace valer como acción en su escrito de demanda, consistente en su pretensión sobre el pago de las penas convencionales que aparecen pactadas en las cláusulas cuarta y novena del contrato que exhibe como base de su acción.

Por lo que respecta a la cláusula cuarta del contrato basal (cuya existencia, celebración y eficacia han quedado plenamente justificadas en este juicio, en términos de las consideraciones que anteceden), la misma parece en lo conducente en los siguientes términos:

"CUARTA.-..."

Ello, por tanto, hace necesario remitir a lo que se establece en la clausula primera, que obra en los siguientes términos:

"PRIMERA.-..."

En ese contexto, apreciando en su integridad el escrito de demanda, se advierte que si el accionante pretende el pago de la penalidad a que se refiere la

**cláusula, no es por esgrimir que la arrendataria haya dejado de pagar las rentas respectivas, sino con base en que, dice, no las pagó de la forma convenida, porque las depositó a una cuenta bancaria a nombre del mismo enjuiciante, y no las pagó en el domicilio establecido en la cláusula primera.**

**Bajo esa tesitura, es un hecho aceptado por la parte demandada y por tanto no controvertido ni sujeto a prueba diversa que ciertamente, las rentas relativas al contrato basal se pagaron al arrendador, hoy accionante, a través de depósitos y transferencias bancarias, a la cuenta del Banco BBVA Bancomer que existe a nombre del mismo, tal y como, además, se advierte de los reportes de transferencias y estados de cuenta exhibidos por la parte demandada junto con su escrito de contestación.**

**Sin embargo, contrario a lo que pretende el hoy accionante, ello no es razón para estimar que la arrendataria debiera ser sancionada mediante el pago de la penalidad establecida en la cláusula cuarta del contrato basal; pues puede soslayarse que si como es aseverado por el mismo accionante desde el hecho cuarto de su demanda (foja 14 de este expediente), la arrendataria realizó el pago de rentas de esa forma desde el primer mes en que entró en vigencia el contrato de arrendamiento (junio del dos mil ocho), y continuó haciéndolo de esa forma durante casi seis años sin que mediara oposición tácita ni expresa al respecto por parte del arrendador, toda vez que las copias certificadas del expediente 411/2014 que acompaña, acreditan que esa oposición fue manifestada por el mencionado enjuiciante hasta el veintisiete de mayo del dos mil catorce, entonces, es indudable que acorde al principio de buena fe que rige en materia de contratos, el ahora accionante caree de interés jurídico válido para reclamar el pago de pena convencional con base de un hecho que él mismo consintió que se verificara durante seis años, sin oposición alguna, habiendo incluso por el contrario expedido los correspondientes recibos de renta a la ahora demandada (como consta en los recibos**

JUDICIAL

MÉXICO

PRIMERA SALA  
CIVIL DE TL

exhib  
conte  
auten  
oposi  
eviden  
modifi  
forma  
rentas  
pueda  
prete  
la de  
menc  
paten  
eman  
ya se  
pago  
respe  
cuanc  
conve

En vi  
del  
estab  
resul  
dema  
escri

Por o  
la pre  
conve  
contr

Esa  
sigu

“NO

En e  
excep  
cuanc  
conve  
contr  
y se

52

ICIAL

exhibidos por ésta junto con su escrito de contestación, que no fueron objetados en cuanto a su autenticidad por la parte actora), pues con esa falta de oposición por parte del arrendador, se pone evidentemente de manifiesto que existió una modificación tácita al contrato basal en cuanto a la forma en que la arrendataria se obligó a pagar las rentas relativas, sin que por ende, el ahora accionante pueda válidamente beneficiarse de su propio dolo al pretender el pago de una penalidad por una acción de la demanda en la que él mismo consintió durante el mencionado periodo de tiempo, dentro del cual es patente que recibió el pago de todas las rentas emanadas del contrato basal; máxime cuando, como ya se ha señalado, el ahora accionante no pretende el pago de esa pena por falta de pago de las rentas respectivas, sino únicamente por esgrimir que aun cuando sí se hizo, ese pago no se verificó de la forma convenida en el contrato basal.

En virtud de lo anterior es patente que la pretensión del accionante sobre el pago de la penalidad establecida en la cláusula cuarta del contrato basal, resulta improcedente, debiendo absolverse a los demandados de lo reclamado a ese respecto en el escrito inicial.

Por otro lado, se procede ahora a analizar lo relativo a la pretensión del accionante sobre el pago de la pena convencional establecida en la cláusula novena del contrato basal.

Esa cláusula, como ya se ha visto, aparece en los siguientes términos:

“NOVENA...”

En exhaustividad, cabe señalar que ninguna de las excepciones que hicieron valer los demandados en cuanto a la pretensión de pago de la pena convencional pactada en la cláusula novena del contrato basal, es tendente a desvirtuarla, pues como y se anticipó, en cuanto a las que opone en primero,

segundo y tercer término, consistentes en que se pagaron las rentas relativas al contrato basal, y que operó la tácita reconducción del mismo, ya se ha mencionado que el hecho de que el arrendador haya continuado recibiendo las rentas correspondientes aun después de vencido el plazo del arrendamiento, no implica una novación al contrato, ni que éste se haya tornado de vigencia indefinida; e igualmente, aun y cuando en efecto está acreditado que operó la tácita reconducción de ese consenso, ello no se traduce en que el plazo del mismo se volviera indefinida, sino que esa reconducción únicamente operó en cuanto al plazo máximo que se prevé en las disposiciones generales del contrato de arrendamiento dentro del Código Civil, como ya ha quedado establecido en esta resolución.

La excepción de PRESCRIPCIÓN opuesta en cuarto término, es igualmente improcedente, pues si bien es cierto que en términos del artículo 7.476 del Código Civil, las pensiones, rentas, alquileres y cualquier otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en tres años contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o personal, no menos cierto es que contrario a lo que aduce la parte demandada, ese supuesto no se actualiza tratándose como en la especie del pago de una penalidad pactada convencionalmente, porque ésta no participa de las características de ser una prestación periódica susceptible de irse venciendo, al no formar parte de las obligaciones recíprocas contraídas en el contrato base de la acción, no derivándose en modo alguno su existencia y actualización del cumplimiento de esas obligaciones, sino por el contrario, del cumplimiento a las mismas, por lo que de igual forma, al no tener el carácter de prestación periódica, tal penalidad no es de forma alguna susceptible de encontrarse en el supuesto de prescripción a que se refiere el citado precepto legal.

Sirve de sustento a lo antes considerado,...

CIVIL

MÉXICO

"INTE  
DE  
PRES

La d  
igualr  
mism  
ejerci  
sister  
rige e  
térmi  
actor  
elem  
por ta  
dema  
por ta  
tiene  
encu  
acció  
extre  
de es  
justif  
intras  
ejerci

Resu

"OBS

enju  
menc  
caso  
escri  
cont  
artícu  
que  
irreg  
para  
comp  
defec  
será  
dema  
de s  
induc

ICIAL

**“INTERESES MORATORIOS POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN. NO CONSTITUYEN PRESTACIONES PERIÓDICAS...”**

MÉXICO La defensa genérica de **SINE ACTIONE AGIS** es igualmente improcedente, porque como ya se dijo, la misma se traduce en la simple negación del derecho ejercitado; lo que resulta intrascendente dado el sistema de distribución de las cargas probatorias que rige en la actualidad en materia civil, puesto que en términos del artículo 1.252 del Código Civil en vigor, el actor tiene la carga probatoria de acreditar todos los elementos constitutivos de su acción, obligación que por tanto, subsiste aun con independencia de que el demandado oponga o no excepciones y defensas, y por tanto, al momento de emitir sentencia, el Juzgador tiene a su vez la obligación, de analizar si se encuentran demostrados todos los elementos de la acción ejercitada, y por tanto, si en la especie esos extremos han sido debidamente analizados por parte de esta Jugadora, la referida defensa no se encuentra justificada en ese juicio, e incluso resulta intrascendente para efectos de desvirtuar la acción ejercitada.

Resulta igualmente improcedente la excepción de **“OBSCURIDAD DE LA DEMANDA”** que oponen los enjuiciados en séptimo término, porque como ya se mencionó, la misma se refiere expresamente a los casos en que ante la inexactitud en la redacción del escrito inicial, no hubiere estado en posibilidad de dar contestación a la demanda, tal y como se advierte del artículo 2.109 del Código de Procedimientos Civiles, que establece: **“Si la demanda fuere obscura o irregular, el Juez debe prevenir al actor, una sola vez, para que dentro de los tres días la aclare, corrija o complete, señalándose específicamente sus defectos,; apercibiéndole que de no hacerlo, no le será admitida”**. Así como se advierte de autos, los demandados dieron contestación a todos y cada uno de sus hechos contenidos en el escrito inicial, es indudable que no estuvieron en imposibilidad alguna

de emitir tal contestación, y es por ello que la excepción en comento resulta improcedente.

Ninguno de los medios de prueba aportados por los enjuiciados es tendente a desvirtuar la pretensión que nos ocupa, pues del desahogo de la prueba CONFESIONAL que corrió a cargo de la parte actora, verificado el veinticuatro de septiembre de dos mil quince (fojas 258 a 259), no se desprende que el absolvente haya aceptado algún hecho que al perjudicarlo, beneficiara a los demandados para desvirtuar la pretensión sobre pago de la pena pactada en la cláusula novena del contrato basal que aquí nos ocupa, careciendo por ende de eficacia convictiva para tal efecto, en términos de los artículos 1.267, 1.268 y 1.350 del Contrato basal.

Las pruebas DOCUMENTALES consistentes en los recibos de arrendamiento exhibidos por la parte demandada; la prueba de RECONOCIMIENTO de contenido y firma sobre esos recibos desahogada a cargo del mismo accionante (foja 266 del expediente), y las DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en los diversos comprobantes de pago exhibidos por los mismos enjuiciados, merecen valor probatorio pleno en términos del artículo 1.359 del Código Procesal, pero solo para acreditar lo que de ellas se desprende, esto es, que el accionante expidió en efecto los recibos de arrendamiento exhibidos por la parte demandada, y que ésta ha realizado a su favor el pago de las rentas devengadas del contrato basal; lo que en términos de las consideraciones precedentes no es razón para estimar que la pretensión sobre pago de la pena convencional pactada en la cláusula novena del contrato basal, no pudiera prosperar.

En cuanto a la prueba TESTIMONIAL que los demandados ofrecieron y les fue admitida a cargo de PATRICIA GUILLEN VILLANUEVA y ALFREDO PÉREZ RESENDIZ, se desistieron de ese medio convictivo, como consta en el auto de fecha veintiocho de septiembre de este año (foja 265).

JUDICIAL



MÉXICO

En ta  
exped  
hecho  
incurr  
del co  
inmue  
tampo  
prete  
en la  
prosp  
1.356  
PRES  
huma  
bene

En t  
prece  
que  
accio  
conv  
en l  
entor  
7.81  
tanto  
solid  
decir  
oblig  
cláus  
canti  
o fra  
a l  
antel  
incul  
efect  
parti  
hasta  
deso  
cuan  
 ejecu  
corre  
  
Esta  
sente

JICIAL

En tal virtud, de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, no se desprende algún hecho conocido, consistente en que al no haber incurrido la demandada en incumplimiento respecto del contrato basal, en lo relativo a no desocupar el inmueble arrendado dentro del término pactado y tampoco dentro del previsto por la Ley sustantiva, la pretensión sobre pago de pena convencional pactada en la cláusula novena del contrato basal no pudiera prosperar, por lo que en términos de los artículos 1.356 y 1.359 del Código invocado, las pruebas PRESUNCIONAL en su doble aspecto de legal y humana e INSTRUMENTAL de actuaciones, en nada benefician a los demandados para tales efectos.

En tal contexto, si conforme a lo considerado precedentemente en esta resolución, está acreditado que la arrendataria incumplió con entregar al accionante el bien arrendado en términos tanto de lo convenido en la cláusula aludida, como de lo previsto en los invocados preceptos del Código Civil, entonces, es indudable que acorde a lo provisto por 7.81 y 7.87 y 7.92 del mismo Código, en la especie, tanto la arrendataria como el fiador (dada la solidaridad que existe entre ellos, acorde a la cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento) están obligados a pagar la pena convencional pactada en la cláusula novena del contrato basal, consistente en la cantidad de quince mil pesos más I.V.A. por cada mes o fracción que sólo a partir de la fecha en que acorde a las mismas consideraciones vertidas con antelación, está acreditado que la arrendataria en tal incumplimiento, esto es, a partir de que cesaron los efectos de la reconducción del contrato basal, osea, a partir del MES DE MAYO DE DOS MIL CATORCE, Y hasta que exista constancia en autos sobre la total desocupación del inmueble arrendado, previa cuantificación que de esa penalidad se realice en ejecución de sentencia, dentro del incidente correspondiente.

Esta prestación, deberá ser cumplida por los sentenciados dentro del plazo de OCHO DÍAS

**contados a partir del siguiente al en que esta resolución cause ejecutoria, una vez liquidada la penalidad correspondiente, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo a instancia de parte se procederá en su contra en vía de apremio.**

**Finalmente, de conformidad con lo establecido por los artículos 7.365 del Código Civil en vigor, y 1.227 párrafo primero del Código de Procedimientos Civiles, se condena a JASMAN AUTORMOTRÍZ, S.A. DE C.V. y NOÉ JASPEADO MARTÍNEZ al pago a favor de su contraparte de las costas causadas por la tramitación del juicio en esta instancia, cuyo monto deberá ser cuantificado en ejecución de sentencia, ello, desde luego, al haberse justificado que se incumplió con la obligación que les fue reclamada por la parte actora.**

PRIMERA SALA  
CIVIL DE TLALNEPANTLA

Sin embargo, ahora en vía de agravio, la demandada apelante en ningún momento controvierte los razonamientos torales de la sentencia que combate; mismos que se estiman suficientes para sostener el sentido del fallo; toda vez que únicamente se concreta a referir lo que en los motivos de agravios marcados con los números uno y dos fueron transcritos.

Por lo tanto, se considera que no controvierte los razonamientos torales de la que se combate, cuenta habida que, como requisito sine qua non, la expresión de los agravios debe de contener como ya se ha señalado, precisamente el acto u omisión que en concepto del apelante lesiona sus derechos, pero siempre debe de atacar todas las consideraciones que sustentan la resolución del Juez de primer grado, ya que, en caso de

JUDICIAL



MÉXICO

no ha  
de pre  
al no  
expres  
inacre  
impide  
ilegali  
alega  
const  
Lueg  
afirma  
pues  
Proce  
cuále  
que s  
ello r  
para  
comc  
debe  
señal  
consi  
que g  
A ma  
jurídico  
hecho  
de la  
al efe

58/5

JICIAL

esta  
ada la  
nto de  
rte se  
  
or los  
1.227  
viles,  
C.V. y  
de su  
tación  
rá ser  
desde  
con la  
ora."

ndada  
los  
bate;  
er el  
eta a  
on los

los  
unta  
ón de  
lado,  
del  
e de  
n la  
o de

MÉXICO

no hacerlo así, las consideraciones del Juzgador deben de prevalecer, por insuficiencia de los agravios; de ahí que al no combatirse la totalidad de las consideraciones expresadas por el resolutor y por las cuales estimó inacreditado el Incidente de Nulidad de emplazamiento, impide a este Cuerpo Colegiado determinar sobre la ilegalidad de la sentencia recurrida; aunado a que las alegaciones hechas valer en concepto de este tribunal no constituyen propiamente agravios.

Luego entonces, la simple exposición dogmática de afirmaciones, no pueden considerarse como agravios, pues aun cuando el artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, no precisa cuáles son los requisitos que deben reunir los agravios que se expresen al interponerse el recurso de apelación, ello no significa que basten manifestaciones dogmáticas para estimarlos verdaderos motivos de disenso, dado que como la materia civil es de estricto derecho, al menos debe indicarse con claridad la causa de pedir, mediante el señalamiento de la lesión o el perjuicio que las respectivas consideraciones del fallo provocan, así como los motivos que generan esa afectación.

A mayor abundamiento, cabe destacar que el principio jurídico de que a las partes corresponde exponer los hechos y al juzgador aplicar el derecho, sólo rige respecto de la demanda y la contestación de la misma, pues basta al efecto con que las partes señalen una serie de hechos

ACTUACIONES

para que el juzgador los encuadre en las disposiciones relativas, pero no así en orden con los agravios expuestos en la apelación, pues como se ha dicho, aunque no existe forma procesal en particular de cómo deben ser esgrimidos los argumentos de disenso, es necesario que se enumeren con precisión los errores y violaciones de derecho que fueran cometidos, los dispositivos legales que se consideren violados o los principios generales de derecho o jurisprudencia que se dejaron de aplicar en la sentencia apelada, para poner de relieve con razones objetivas, eficientes y congruentes la irregularidad relativa, combatiéndose así todas las consideraciones torales de fallo recurrido

Así las cosas, dado que no pueden considerarse como agravios las simples manifestaciones u opiniones del recurrente, sin atacar el sentido del fallo, y que este Cuerpo Colegiado se encuentra impedido para hacer una revisión oficiosa de los razonamientos invocados por el A quo, que sirvieron para fundar la resolución impugnada, consecuentemente, al no haber transgredido el resolutor ninguno de los preceptos legales que refiere en el escrito de agravios, devienen deficientes los mismos.

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia:

**“Novena Época  
 Registro: 1004111  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Jurisprudencia  
 Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011**

JUDICIAL



**Tomo  
 Parte -  
 Materi  
 Tesis:  
 Página:**

MÉXICO

**AGRA  
 ESTU  
 ASPE  
 RECU  
 SUST**

**Cuan  
 consi  
 basta  
 agrav  
 su e  
 cons  
 resol  
 su se**

**SEGUI  
 CIRCU**

**Incid  
 (Recu  
 Unani  
 Secre**

**Ampa  
 de 1  
 Camp**

**Ampa  
 1998.-  
 Secre**

**Ampa  
 1999.-  
 Secre**

**Ampa  
 Pasar  
 A. Sol**

**Sema  
 IX, ma  
 II.2o.C  
 su Ga**

**Tomo II. Procesal Constitucional 1. Común Segunda Parte - TCC Décima Sección - Recursos**

**Materia(s): Común**

**Tesis: 2302**

**Página: 2685**

**AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA.**

**Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es combatida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido".**

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

**Incidente de suspensión (revisión) 157/98.—Emilia Hernández Bojorges (Recurrente: Teodora Venegas Dehesa).—10 de junio de 1998.—Unanimidad de votos.—Ponente: Virgilio A. Solorio Campos.—Secretario: Faustino García Astudillo.**

**Amparo en revisión 59/98.—Marco Antonio Ortega Álvarez.—4 de agosto de 1998.—Unanimidad de votos.—Ponente: Virgilio A. Solorio Campos.—Secretario: Faustino García Astudillo.**

**Amparo en revisión 81/98.—Juan Sánchez Martínez.—4 de agosto de 1998.—Unanimidad de votos.—Ponente: Virgilio A. Solorio Campos.—Secretario: Faustino García Astudillo.**

**Amparo en revisión 317/98.—Luis Arreola Mauleón.—16 de marzo de 1999.—Unanimidad de votos.—Ponente: Virgilio A. Solorio Campos.—Secretario: Faustino García Astudillo.**

**Amparo en revisión 78/98.—Pedro y María de los Ángeles Delgado Pasaran.—13 de abril de 1999.—Unanimidad de votos.—Ponente: Virgilio A. Solorio Campos.—Secretario: Faustino García Astudillo.**

**Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IX, mayo de 1999, página 931, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis II.2o.C. J/9; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IX, mayo de 1999, página 932.**

Así como la tesis del Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Enero de 1991, visible en la página 113, Tribunales Colegiados de Circuito, que es del rubro y tenor siguientes:

**“AGRAVIOS INOPERANTES, CUANDO NO COMBATEN LA PARTE MEDULAR DE LA SENTENCIA. Cuando el quejoso en sus agravios expresa razonamientos que no combaten la parte medular de la sentencia, es inconcuso que sus argumentos son inoperantes”.**

Además resultan *inoperantes*; toda vez que el demandador inconforme, no expone mediante razonamiento lógico jurídico alguno la forma en que el juez resolutor debió efectuar la valoración y apreciación de las pruebas aportadas por la recurrente y que de tal valoración se arribara a la conclusión de que la misma acreditó las excepciones y defensas propuestas, entre ellas la falta de acción y de derecho, la excepción de pago y la de tácita reconducción; causa por la cual este Tribunal de Alzada se encuentra en imposibilidad de analizar argumentos imprecisos como los que nos ocupa, pues de hacerlo necesariamente se tendría que suplir la deficiencia de la queja, lo cual no está permitido en la materia que nos ocupa.

Sirve de apoyo a la anterior consideración la Jurisprudencia visible en la Página 783, del Semanario

JUDICIAL



Judic  
2000,

MÉXICO

“AGRAVIOS INOPERANTES, CUANDO NO COMBATEN LA PARTE MEDULAR DE LA SENTENCIA. Cuando el quejoso en sus agravios expresa razonamientos que no combaten la parte medular de la sentencia, es inconcuso que sus argumentos son inoperantes”.

En la  
agrav  
apart

Debie  
que e  
justifi  
pues  
precis  
manif  
venci  
recon  
día tr  
mayo  
para  
parte

JUDICIAL



Judicial de la Federación. Novena Época. XI, Mayo de 2000, Página: 783, que es del tenor siguiente:

MÉXICO

**“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS. Cuando en apelación se alega la ilegal valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes”.**

En las condiciones apuntadas, devienen **inoperantes** los agravios expuestos por la parte demandada que en este apartado fueron analizados.

Debiendo hacer la aclaración que el A quo, nunca adujo que el plazo para que operara la tácita reconducción se justificó hasta el veintisiete de mayo del dos mil catorce; pues se aprecia de la transcripción que antecede, y precisamente a fojas doce la que se combate, que manifiesta que si conforme al contrato basal el plazo venció el treinta de abril del dos nueve; entonces, la reconducción de la vigencia de dicho consenso feneció el día treinta de abril del dos mil catorce; no el veintisiete de mayo del dos mil catorce, toda vez que esa fecha la adujo para referir que hasta entonces, fue la oposición de la parte actora, mediante el expediente 411/2014, en el que

la parte actora dio aviso a la ahora demandada de no ser ya su voluntad continuar con la vigencia de ese contrato.

Respecto a los agravios vertidos y que se precisan con los números *tres y cuatro*, debe decirse que los mismos resultan *infundados*, en base a lo siguiente:

Como se desprende de actuaciones, en la especie, la parte actora demandó de

la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL UNO DE MAYO DEL DOS MIL OCHO, declarándose en sentencia definitiva la rescisión de dicho consenso, toda vez que el apelante, como demandado, incumplió con su obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada en el contrato base de la acción; por tanto lo procedente, entonces, es que al mismo se le condene al pago de costas en esa instancia, de acuerdo a lo establecido por el artículo 7.365 del Código Civil vigente, que se encuentra en el LIBRO SÉPTIMO, TÍTULO DÉCIMO "Del incumplimiento de las obligaciones", CAPÍTULO I "Consecuencias del incumplimiento de las Obligaciones", precepto legal que a la letra dice:

**"Artículo 7.365. El pago de los gastos y costas judiciales será a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación.**

JUDICIAL



MÉXICO

Enton  
segúr  
y cu  
relaci  
Proce  
despr  
justifi  
reclar  
intras  
operó  
haya  
reclar  
parcia  
Por ta  
no tr  
del C  
Ahor  
**hecl**  
estuc  
entre  
En la  
dema  
Cont  
del d  
la d  
contr

JUDICIAL

MÉXICO

Entonces, de acuerdo como fue considerado por el A quo, según se advierte fojas 27 y 28 de la que se combate, aun y cuando el precepto legal invocado lo hubiese relacionado con el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles; la condena es correcta; pues se desprende claro al precisar que la misma lo fue al haberse justificado que se incumplió con la obligación que le fue reclamada por la parte actora; de lo que deviene intrascendente que el resolutor haya considerado que operó la tácita reconducción y que a la parte reo se le haya absuelto de algunas de las penas convencionales reclamadas, y que se haya acreditado la improcedencia parcial de la pena convencional de la cláusula novena. Por tanto, contrario a lo que aduce el recurrente, el A quo no transgrede ni aplica incorrectamente el artículo 1.227 del Código sustantivo de la materia.

Ahora bien **se procede al análisis de los agravios hechos valer por la parte actora**, mismos que se estudian en su conjunto, dada la íntima relación existente entre ellos.

En la especie, la parte actora, como se ha precisado, demandó en la vía Ordinaria Civil, **la Rescisión** del Contrato de Arrendamiento, celebrado el día uno de mayo del dos mil ocho, como **prestación principal**, reclamando la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato.

Y como *prestaciones accesorias el pago de la Pena Convencional acordada en la cláusula cuarta; así como la acordada en la Cláusula Novena.*

En ese tenor, el A quo declaró procedente la acción de RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, al haberse justificado que la parte demandada incumplió con la obligación que le fue reclamada por la parte actora, siendo en la especie, el hecho de no haber desocupado el inmueble en la fecha pactada en el contrato basal.

Ahora bien, por lo que hace al reclamo del pago de la Pena Convencional contenida en la cláusula cuarta del contrato basal, el juzgador consideró lo siguiente:

***“Por lo que respecta a la cláusula cuarta del contrato basal (cuya existencia, celebración y eficacia han quedado plenamente justificadas en este juicio, en términos de las consideraciones que anteceden), la misma aparece en lo conducente en los siguientes términos:***

***“CUARTA.-...”***

***Ello, por tanto, hace necesario remitir a lo que se establece en la clausula primera, que obra en los siguientes términos:***

***“PRIMERA.-...”***

***En ese contexto, apreciando en su integridad el escrito de demanda, se advierte que si el accionante pretende el pago de la penalidad a que se refiere la cláusula, no es por esgrimir que la arrendataria haya dejado de pagar las rentas respectivas, sino con base en que, dice, no las pagó de la forma convenida,***

JUDICIAL



“porqu  
del n  
estab

MÉXICO

Bajo  
dema  
pruel  
contr  
accio  
banc  
exist  
advie  
de cu  
su es

Sin  
accic  
arrer  
de la  
cont  
asev  
cuar  
arrer  
deso  
cont  
cont  
años  
resp  
copi  
acor  
man  
vein  
indu  
en n  
de i  
pena  
misr  
sin  
cont  
renta  
recib  
cont  
auter

62  
A

JUDICIAL

Penal  
a; así



porque las depositó a una cuenta bancaria a nombre del mismo enjuiciante, y no las pagó en el domicilio establecido en la cláusula primera.

ón de  
O, al  
ó con  
ctora,  
ado el

Bajo esa tesitura, es un hecho aceptado por la parte demandada y por tanto no controvertido ni sujeto a prueba diversa que ciertamente, las rentas relativas al contrato basal se pagaron al arrendador, hoy accionante, a través de depósitos y transferencias bancarias, a la cuenta del Banco BBVA Bancomer que existe a nombre del mismo, tal y como, además, se advierte de los reportes de transferencias y estados de cuenta exhibidos por la parte demandada junto con su escrito de contestación.

de la  
a del

Sin embargo, contrario a lo que pretende el hoy accionante, ello no es razón para estimar que la arrendataria debiera ser sancionada mediante el pago de la penalidad establecida en la cláusula cuarta del contrato basal; pues puede soslayarse que si como es aseverado por el mismo accionante desde el hecho cuarto de su demanda (foja 14 de este expediente), la arrendataria realizó el pago de rentas de esa forma desde el primer mes en que entró en vigencia el contrato de arrendamiento (junio del dos mil ocho), y continuó haciéndolo de esa forma durante casi seis años sin que mediara oposición tácita ni expresa al respecto por parte del arrendador, toda vez que las copias certificadas del expediente 411/2014 que acompaña, acreditan que esa oposición fue manifestada por el mencionado enjuiciante hasta el veintisiete de mayo del dos mil catorce, entonces, es indudable que acorde al principio de buena fe que rige en materia de contratos, el ahora accionante carece de interés jurídico válido para reclamar el pago de pena convencional con base de un hecho que él mismo consintió que se verificara durante seis años, sin oposición alguna, habiendo incluso por el contrario expedido los correspondientes recibos de renta a la ahora demandada (como consta en los recibos exhibidos por ésta junto con su escrito de contestación, que no fueron objetados en cuanto a su autenticidad por la parte actora), pues con esa falta de

trato  
han  
o, en  
n), la  
antes

se se  
los

id el  
nante  
ere la  
haya  
base  
anida,

**oposición por parte del arrendador, se pone evidentemente de manifiesto que existió una modificación tácita al contrato basal en cuanto a la forma en que la arrendataria se obligó a pagar las rentas relativas, sin que por ende, el ahora accionante pueda válidamente beneficiarse de su propio dolo al pretender el pago de un penalidad por una acción de la demanda en la que él mismo consintió durante el mencionado periodo de tiempo, dentro del cual es patente que recibió el pago de todas las rentas emanadas del contrato basal; máxime cuando como ya se ha señalado, el ahora accionante no pretende el pago de esa pena por falta de pago de las rentas respectivas, sino únicamente por esgrimir que aun cuando sí se hizo, ese pago no se verificó de la forma convenida en el contrato basal.**

**En virtud de lo anterior es patente que la pretensión del accionante sobre el pago de la penalidad establecida en la cláusula cuarta del contrato basal, resulta improcedente, debiendo absolverse a los demandados de lo reclamado a ese respecto en el escrito inicial.**

Consideraciones que esta Sala considera correctas:

Resulta así, pues si bien es cierto, los artículos 7.30, 7.32, 7.33, 7.65, 7.73, 7.94, 7.345, 7.532, 7.539, 7.573, 7.580 y 7.592 del Código Civil del Estado de México establecen:

**“Artículo 7.30. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.**

**“Artículo 7.32. Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos”.**

JUDICIAL



“Artí  
cont  
los c

E MÉXICO

“Artí  
I. El  
II. El

“Artí  
oblig  
quis  
requ  
caso

“Artí  
claro  
cont  
cláus  
Si la  
evid  
aqué

“Artí  
oblig  
para  
cum  
El  
cum  
resa  
Tam  
habe  
resu

“Artí  
arrend  
temp  
paga

“Artí  
I.

“Artí

**“Artículo 7.33. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse a la voluntad de uno de los contratantes”.**

**Artículo 7.65. Son objeto de los contratos:**

- I. El bien que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

**“Artículo 7.73. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.**

**“Artículo 7.94. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.**

**Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”.**

**“Artículo 7.345. La facultad de rescindir las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde.**

**El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la rescisión aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.**

**“Artículo 7.670. En el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio.”**

**“Artículo 7.687. El arrendador está obligado a:**

- I. Entregar el bien en el tiempo convenido, si no se pactó, luego que sea requerido...”

**“Artículo 7.688. El arrendatario está obligado a:**

**I. Pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos..."**

Y que de la transcripción de los preceptos citados, se desprende que:

- 1). El cumplimiento en los contratos no puede dejarse a la voluntad de uno de los contratantes (sino de ambos).
- 2). Que son objeto de los contratos: a) el bien que uno de los obligados debe transmitir el uso o goce temporal (la cosa), y b) el hecho que el otro obligado debe hacer o no hacer (siendo en la especie, el pago de la renta).
- 3). Cada uno de los contratantes se obliga de la manera y en los términos que quiso obligarse a través del acto jurídico (arrendamiento).
- 4). Si los términos del contrato son claros y no deja duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de las cláusulas.
- 5). Se configura el arrendamiento cuando uno de los contratantes se obliga a transferir el uso o goce temporal de un bien al otro contratantes, quien a su vez, se obliga a pagar por ello un precio.

JUDICIAL



E MÉXICO

(6). E  
pacta  
conv

Ahor  
cons  
mayo  
en la  
aport  
motiv  
(QUI  
domi  
La R

Pago  
quec  
de la  
trans

Banc  
form  
que  
PES  
dem  
que  
cont  
con

Es o  
oblig

DICIAL

64  
[Handwritten signature]

forma



6). El arrendatario debe pagar el precio en los término pactados, especialmente en el tiempo, lugar y forma convenidos.

MÉXICO

OS, se

Ahora bien, en el documento base de la acción, consistente en el contrato de arrendamiento del uno de de mayo del dos mil ocho, se desprende que el demandado, en la cláusula primera de dicho documento se obligó a aportar al accionante por concepto de renta del inmueble motivo del juicio que nos ocupa, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, en el domicilio ubicado en Avenida Hidalgo número 84, Colonia La Romana, Tlalnepantla, México.



Pagos de los cuales, en actuaciones, si bien es cierto quedó acreditado que, la arrendataria realizó los mismos de las rentas correspondientes a través de depósitos y transferencias bancarias, a la cuenta del Banco BBVA Bancomer que existe a nombre del actor, es decir de forma diversa a la estipulada en el basal; no menos cierto que dichos pagos, es decir, \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensualmente, los realizó la parte demandada desde junio del dos mil ocho, primer mes en que entró en vigencia el contrato de arrendamiento, y continuó haciéndolo de esa forma durante casi seis años, con el consentimiento del ahora apelante.

Es decir, que aun cuando el arrendatario se encuentra obligado, en términos del artículo 7.688 del Código

Sustantivo de la materia a pagar la renta en el lugar, en el tiempo y en la forma convenidos, y el pago lo realizara mes con mes en un lugar diverso al estipulado en el basal; debe decirse que el arrendatario cumplió con su obligación principal contenida en los artículos 7.670 y 7.688 del Código Civil, **que sería la de pagar un precio por la transmisión del uso o goce temporal del bien motivo de la litis.**; pues el arrendador siempre recibió el pago de la renta mensualmente, lo que obedece a que de forma alguna el demandado incumplió a su obligación principal que sería precisamente el pago.



PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIA CIVIL DE TLALNEPANTLA, MÉXICO.

Resulta así; toda vez que como pena convencional, de acuerdo a lo que establece el artículo 7.81 del Código Civil vigente, es una prestación para el caso de que cierta obligación no se cumpla, o no se cumpla de la manera convenida; cuyo objeto es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios que se le sigan con la falta de cumplimiento de la obligación, lo que lleva a la situación de que si no se identificara a la obligación principal con la que por incumplimiento da lugar a la pena convencional, se desvirtuaría absolutamente la finalidad de ésta.

Así, si como en la especie acontece, el acto jurídico motivo de la litis, lo es un contrato de arrendamiento, en donde la prestación principal es el pago de la renta, y de cualquier forma el deudor cumplió en el tiempo convenido, pagando la cantidad estipulada; se desprende entonces, que el arrendador no perdió de forma alguna lo

JUDICIAL



MÉXICO

pacta  
 existi  
 que  
 MEXICO  
 accep  
 dema  
 cons  
 cons  
 que  
 perdi  
 Por t  
 situa  
 estip  
 no e  
 arrer  
 la cu  
 noml  
 evide  
 cum  
 pues  
 parte  
 nova  
 a qu  
 nuev  
 Lueg  
 del  
 estip  
 de ui

65  
u

JUDICIAL



MÉXICO



COLEGIADA  
ANTES

ACTUADA

ME

... pactado en el basal respecto al pago de la renta, pues no existió incumplimiento por parte del arrendatario, toda vez que incluso como se ha hecho mención, el apelante aceptó la forma en como venía cumpliendo el demandado, evidenciándose con ello el tácito consentimiento por parte del acreedor; ya que considerarlo de forma diversa, se lograría objetablemente que el arrendador fuera compensado por lo que nunca perdió, propiciando así una injusta ganancia.

Por tanto, es correcto que el A quo adujera que ante tal situación, resultó la modificación a la forma de pago estipulada en el contrato primitivo; que si bien, es verdad no existió manifestación expresa de voluntad por parte del arrendador respecto a que el arrendatario depositara en la cuenta bancaria de la Institución BBVA Bancomer a nombre del propio acreedor; ello no exime que se evidencié una modificación a la forma en que venía cumpliendo con su obligación de pago el arrendatario; pues la exteriorización expresa de la voluntad de las partes, únicamente debe ser requisito para que exista la novación; figura que nunca adujo el A quo existió; aunado a que la obligación principal nunca fue sustituida por otra nueva.

Luego entonces, cabe decir que la aceptación por parte del arrendador de un pago en domicilio diverso al estipulado, no implica la existencia de novación, pero sí de una modificación en cuanto a la forma del pago; que

de ninguna manera altera sustancialmente el contrato primitivo.

En ese tenor, resulta correcto que el A quo haya determinado la improcedencia del pago de la pena convencional establecida en la cláusula cuarta; por lo que deviene intrascendente que el apelante considere que con ello aprovechó el deudor para ocultarse y no permitir firmar otros contratos de arrendamiento, o bien que el arrendatario nunca tuvo la intención de contestar las llamadas ni responder a todos los recados que se dejaron; por lo que al dejar de tomar en consideración dichas cuestiones el A quo no obedece a que su actitud fue en defensa de la parte demandada, ni mucho menos que considerara que el consenso de voluntades de las partes no tenga validez anulando la libertad que las mismas convinieron en obligarse; pues precisamente por el consentimiento de la parte recurrente, en aceptar recibir el pago de las rentas en la forma en que lo hizo el deudor, se dio la modificación a la forma del pago, más no a simple capricho del A quo, como lo aduce el apelante.

Por otro lado debe decirse, que según se desprende de la literalidad de la contestación de demanda, precisamente al dar contestación a las prestaciones reclamadas, la parte demandada manifestó:

JUDICIAL



“SOI  
LAS  
LA A  
INVC  
REPI  
CUM  
CAD  
DES  
HAS  
TAL  
PAG  
COM  
(TRA  
PAG  
ENTI  
EL  
DISF  
QUE  
OPU  
INDE  
JAS  
DE I  
LA D  
Y C  
OPC  
CUA  
REC  
FEN  
CUA  
LOS  
QUE  
PRE  
DO  
LAS  
QU  
CUM  
OB

E MÉXICO



PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIA CIVIL

66  
23

JUDICIAL



MÉXICO

**"SON IMPROCEDENTES TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES Y ACCIONES QUE RECLAMA LA ACTORA, TODA VEZ QUE LOS SUPUESTOS QUE INVOCA NO SE HAN ACTUALIZADO, YA QUE MIS REPRESENTADOS EN TODO MOMENTO HAN CUMPLIDO CON EL PAGO PUNTUAL DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS DESDE EL DÍA UNO DE MAYO DE DOS MIL OCHO HASTA EL UNO DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE, TAL Y COMO SE ACREDITA CON LOS RECIBOS DE PAGO SIGNADOS POR LA PARTE ACTORA Y COMPROBANTES DE DEPÓSITO BANCARIO (TRANSFERENCIAS DE DINERO BANCARIAS), PAGOS QUE SIEMPRE SE HAN REALIZADO A ENTERA SATISFACCIÓN DEL ARRENDADOR YA QUE EL MISMO SIEMPRE HA TENIDO EL GOCE Y DISFRUTE DE SUS PENSIONES RENTÍSTICAS, SIN QUE HASTA ANTES DE SU DEMANDA SE HAYA OPUUESTO O REHUSADO A DICHS PAGOS, CON INDEPENDENCIA DE QUE MI REPRESENTADA JASMAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V., DESDE EL UNO DE MAYO DE DOS MIL OCHO HASTA LA FECHA DE LA DEMANDA, SIEMPRE HA DISFRUTADO DEL USO Y GOCE DE LA LOCALIDAD ARRENDADA SIN OPOSICIÓN DEL ARENDADOR, EN VIRTUD DE LO CUAL LE BENEFICIA EL DERECHO DE LA TÁACITA RECONDUCCIÓN, DESDE EL MOMENTO EN QUE FENECIÓ EL TÉRMINO DEL CONTRATO BASAL, EL CUAL SE CONVIRTIÓ EN INDEFINIDO PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES CONDUCENTES, POR LO QUE, RESULTAN IMPROCDENTES LAS PRESTACIONES QUE PRETENDE EN FORMA DOLOSA Y DE MALA FE, NO SIENDO PROCEDENTES LAS PENAS QUE FRAUDULENTAMENTE INVOCA YA QUE MIS RESPRESENTADOS SIEMPRE HAN CUMPLIDO CON TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES".**

En ese sentido el juzgador consideró a fojas siete y ocho de la sentencia que se combate, lo siguiente:

**“Sin embargo, es claro que en el escrito de contestación de demanda, los enjuiciados aducen expresamente haber continuado y seguir en posesión del inmueble objeto del arrendamiento, lo cual, evidentemente, hace patente que no cumplieron en sus términos con lo señalado en la precitada cláusula novena del contrato basal.**

**Ahora bien, sobre ese particular, al dar contestación a la demanda, los enjuiciados señalaron que operó en su favor la figura de la tácita reconducción, porque hasta la fecha han continuado con el uso y disfrute del inmueble arrendado, aun cuando el contrato basal se encuentre vencido, al no existir oposición para ello por parte del arrendador, ya que hasta el veintisiete de mayo del dos mil catorce les dio a conocer su voluntad de dar por terminado el contrato mediante un procedimiento judicial no contencioso, sin que posteriormente haya iniciado juicio contencioso en su contra, por lo cual, reiteran, ha operado la tácita reconducción tomando en cuenta que hasta la fecha la arrendataria se encuentra pagando puntual y efectivamente el importe de las rentas a que está obligada, y mediante la posesión del inmueble arrendado.**

**A este respecto, es de señalarse que aun y cuando no se encuentra previsto como tal en la legislación procesal civil que entró en vigor en el mes de junio del dos mil dos, la figura de la tácita reconducción si se contempla dentro de las disposiciones que rigen al contrato de arrendamiento, pues conforme a lo establecido por el artículo 7.717 del Código Civil, se prevé que si al vencimiento del plazo el contrato de arrendamiento ha subsistido, se observará lo previsto en las disposiciones generales de dicho contrato, lo cual, evidentemente, implica que aun cuando el contrato llegue a su fin en el día que para ello se haya fijado, sus consecuencias y efectos son susceptibles de continuar después de esa fecha pues ninguna otra acepción puede darse a la expresión “si ha subsistido” que se encuentra contenida dentro del citado precepto legal**

UDICIAL



E MÉXICO

“Sin  
dem.  
arre  
inmu  
com  
form  
dura  
efec  
cont  
difie  
legis  
los a  
term  
el ar  
si és  
tiem  
ence  
cuye  
si e  
en l  
que  
de u  
plaz  
gen  
máx  
arre  
rec  
esp  
que  
que  
est  
en  
ren  
7.7  
Sin  
“T  
CO  
EN  
7 D  
De

JUDICIAL

MÉXICO

**“Sin embargo, contrario a lo que aduce la parte demandada, el hecho de que en la especie la arrendataria haya continuado en posesión del inmueble arrendado después de la fecha que se fijó como de vencimiento del contrato basal, no implica de forma alguna que el contrato se haya tornado de duración indefinida, pues no debe soslayarse que el efecto que tiene la figura de la tácita reconducción contenida en el Código Civil actualmente en vigor, difiere notoriamente respecto del que se preveía en la legislación abrogada ya que conforme a ésta última los artículos 2340 y 2341 señalaban que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, continuaba el arrendatario sin oposición en el goce del predio, y si este fuera urbano, el arrendamiento continuaría por tiempo indefinido, y ello, en cambio, ya no se encuentra así previsto por la legislación en vigor, en cuyo artículo 7.717 como se ha visto, se establece que si el contrato ha subsistido se observará lo dispuesto en las disposiciones generales de dicho contrato; lo que, a su vez, implica que esa prórroga en la duración de un contrato de arrendamiento, debe ajustarse a los plazos que precisamente dentro de las disposiciones generales, el artículo 7.673 establece como plazos máximos de duración para un contrato de arrendamiento, siendo así patente que la tácita reconducción de un contrato celebrado como en la especie bajo la vigencia de esta Ley, ya no implica que la duración se torne en indefinida, sino que quedará sujeta a los plazos máximos que al efecto se establecen en las disposiciones generales previstas en dicho Código, a las que se reitera, es patente que remite ese cuerpo de leyes en el invocado artículo 7.717.**

**Sirve de sustento a lo antes considerado,...**

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN, ESTÁ PREVISTA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO PUBLICADO EN LA GACETA DEL GOBIERNO DE ESA ENTIDAD EL 7 DE JUNIO DE 2002...”**

**De igual forma, sustenta a lo anterior...**

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN, LA PROLONGACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ESA FIGURA JURÍDICA YA NO ES INDEFINIDA (CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO EN VIGOR A PARTIR DEL VEINTIDÓS DE JUNIO DE DOS MIL DOS)...”**

De lo que se desprende contrario a lo que aduce la parte recurrente, la parte demandada sí señaló que operó la tácita reconducción, a lo que el Juzgador se pronunció considerando que en efecto había operado tal figura, pero no de forma indefinida como lo sostuvieron los demandados, sino en razón a los plazos máximos que al efecto se establecen en el artículo 7.717 en relación con el 7.671 del Código de Procedimientos Civiles.

Luego entonces, no es correcto que tal determinación haya sido incongruente, errónea, fuera de contexto y beneficiando a la demandada.

Debiendo aclarar que para que opere la figura de la tácita reconducción, no es requisito indispensable que en el contrato de arrendamiento se encuentre insertas disposiciones al respecto.

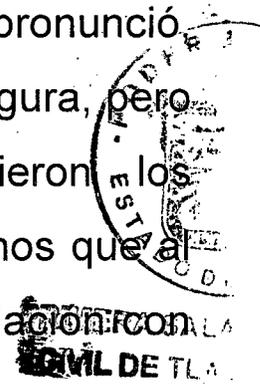
Ahora bien, es verdad, que en nuestra legislación no se encuentra previsto como tal, la tácita reconducción; sin embargo, el A quo se pronunció al respecto, refiriendo que si se contempla dentro de las disposiciones que rigen al contrato de arrendamiento, conforme a lo establecido por el artículo 7.717 del Código Civil.

JUDICIAL

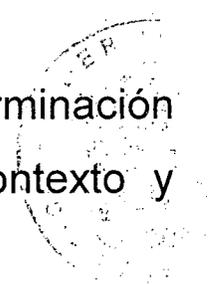


Cons  
recor  
conv  
base  
cesal  
es de  
hasta  
del  
realic  
treint  
aduc  
infur

E MÉXICO



PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIA CIVIL DE TLA



PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIA CIVIL DE TLA

Resu  
los a  
los  
sent  
IV. C  
Al a  
frac  
se c  
gen

Po

68

JUDICIAL



MÉXICO



COLE  
 EPA

Consecuentemente al haber operado la tácita reconducción en el juicio que nos ocupa, la pena convencional pactada en la cláusula noventa del contrato base de la acción, deberá pagarse, a partir de que cesaron los efectos de la reconducción del contrato basal; es decir, a partir del mes de mayo del dos mil catorce y hasta que exista constancia sobre la total desocupación del inmueble arrendado, previa cuantificación que se realice en ejecución de sentencia; no así a partir del treinta de abril del dos mil nueve, como erróneamente lo aduce la parte recurrente; resultando con todo ello **infundados** los agravios hechos valer por la parte actora.

Resultado de todo lo anterior **infundados e inoperantes** los agravios expresados por la demandada e **infundados** los esgrimidos por la parte actora; se **confirma** la sentencia recurrida.

**IV. COSTAS.**

Al actualizarse las hipótesis previstas en el artículo 1.227 fracciones III y IV del Código de Procedimientos Civiles, se condena a las partes apelantes al pago de las costas generadas en ambas instancias.

Por lo antes expuesto y fundado, es de resolverse y se

**RESUELVE**



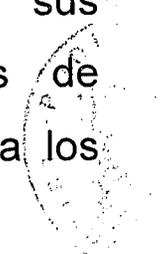
**PRIMERO.** Los agravios expuestos por la parte actora resultaron infundados, y los hechos valer por la parte demandada, han sido infundados e inoperantes, en consecuencia:

**SEGUNDO.** Se *confirma* la sentencia impugnada dictada el veintitrés de noviembre del dos mil quince.

**TERCERO.** Se condena a las partes apelantes al pago de costas generadas en ambas instancias.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** y con testimonio de la presente resolución y de sus notificaciones, devuélvanse los autos originales de Primera Instancia a la Juez del conocimiento, para los efectos legales procedentes.

**AS Í,** por unanimidad de votos resolvieron y firmaron los magistrados, Presidente licenciado MARCO ANTONIO NAVA Y NAVAS, M. en A. de J. ARIEL DE LA O MARTÍNEZ y Ponente, licenciado JESUS CONTRERAS SUÁREZ, quienes integran esta Primera Sala Civil Colegiada de Tlalnepantla, México, y actúan en forma legal con Secretario de Sala, licenciada SELENE LEAL PÉREZ, quien firma y da fe. DOY FE.



PRIMERA SALA  
CIVIL DE TLALNEPANTLA

M. en A

Tlalnepantla  
El suscrito  
que a  
Si  
por lo  
en luj  
Tlalnepantla  
6-17

69  
*[Handwritten signature]*

JUDICIAL



MÉXICO

MAGISTRADO PRESIDENTE  
LIC. MARCO ANTONIO NAVA Y NAVAS.

actora  
parte  
s, en

ctada

pago

con  
sus  
de  
a los

en los  
ONIO  
A O  
RAS  
Civil  
orma  
EAL

MAGISTRADO M. en A. de J. ARIEL DE LA O MARTÍNEZ      MAGISTRADO LIC. JESÚS CONTRERAS SUÁREZ

SECRETARIO DE LA SALA.  
LIC. SELENE LEAL PÉREZ

ACTUACION

Tlalnepantla, Estado de México, 17 de febrero del 2016.  
El suscrito, procedo a notificar la Sentencia  
que antecede a las partes: actor y demandados,  
con todos los efectos de notificación personal,  
por lista y boletín judicial No. 7997 que se fijan  
en lugar visible de la Primera Sala Colegiada Civil de  
Tlalnepantla. Con fundamento en los arts.  
1170 y 1183 del Código Procesal Civil - DOXFE.  
Notificador

Lic. Leandro Romano Nájera

*[Handwritten signature]*

**SAN TEXTO**

ALDEY

EN TLALNEPANTLA, MÉXICO, A DIECISIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, LA SUSCRITA SECRETARIA DE ACUERDOS DE LA PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL DE TLALNEPANTLA, MÉXICO, LICENCIADA SELENE LEAL PÉREZ **CERTIFICA**:-----  
LA PRESENTE ES COPIA DEL ORIGINAL QUE SETUVO A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA DEPENDENCIA Y CONCUERDA FIELMENTE EN LAS PARTES NO TESTADAS, SE ENTREGA EN VERSIÓN PÚBLICA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2, FRACCIÓN XIV DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS POR CONTENER DATOS CLASIFICADOS EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 20 Y 25 DEL CITADO ORDENAMIENTO LEGAL; Y SE EXPIDE CON MOTIVO DE LA SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE FECHA **NUEVE (09) DE MARZO DEL DOS MIL DIECISÉIS (2016)**, CONSTANTE DE **VEINTISÉIS (26) FOJAS**, DEBIDAMENTE SELLADAS, FOLIADAS Y RUBRICADAS.-----  
LAS PRESENTES COPIAS SE CERTIFICAN PARA SER REMITIDAS A HERIBERTO BENITO LÓPEZ AGUILAR A SOLICITUD DE JOSÉ AGUILERA AGUILERA.-DOY FE.-



SECRETARIA DE ACUERDOS  
LICENCIADA SELENE LEAL PÉREZ



PRIMERA SALA COLEGIADA  
CIVIL DE TLALNEPANTLA

