



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos a nueve de agosto del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **314/2020**, relativo al juicio **especial de desahucio** promovido por *********, en su calidad de Administradora única de *********, contra ******* y *******, radicado en la Tercera Secretaria y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Por escrito presentado el veintiséis de noviembre de dos mil veinte, en la oficialía de partes común de los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a esta autoridad, compareció por su propio derecho *********, en su calidad de Administradora única de *********, demandando juicio especial de desahucio de ******* y ******* las siguientes prestaciones:

“ **A. LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE**, identificado como el *********, inmueble que resulta ser materia del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que se anexa copias certificadas al presente escrito.

B. EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES. que se adeudan, y son correspondientes desde el mes de **ABRIL** del año dos mil veinte, hasta esta fecha, así como las que se sigan generando con el transcurso de tiempo, debiendo así a la fecha un total de 8 meses de pensiones rentísticas. Mensualidad a que se encuentra obligada la parte demandada en términos de la cláusula **PRIMERA** del Contrato de

arrendamiento, siendo por la cantidad de \$13,866.04 (TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 04/100 M.N.). Teniendo un adeudo total hasta el día de hoy, por la cantidad de **\$110,928.32 (CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 04/100 M.N.)**, cabe destacar que esta cantidad únicamente cubre la suerte principal del adeudo.

C. EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL, consistente en la cantidad de **\$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, pagaderos de forma diaria, contando a partir del día en que dejo de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas, y hasta que el adeudo sea cubierto en su totalidad, lo anterior en términos de la cláusula **SEGUNDA** del contrato base de la acción.

D. EL PAGO DE INTERÉS MORATORIO, tal y como quedan sujetas las partes en su cláusula **DÉCIMA CUARTA**, del contrato de arrendamiento, consistente en el pago del 5% del costo total de la cuota de arrendamiento, por cada mes de adeudo hasta su total liquidación.

E. EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS, que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”.

Exponiendo como hechos constitutivos de dichas prestaciones, los que constan en la demanda, mismos que en este apartado se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo, adjuntó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía, también ofreció las pruebas que consideró necesarias para acreditar su acción e invocó los preceptos legales que deliberó aplicables a la controversia.



PODER JUDICIAL

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

2.- Mediante acuerdo de treinta de noviembre del dos mil veinte, se admitió la misma en la vía propuesta, por lo que se ordenó que, en el domicilio señalado por la actora, se requiriera a los demandados para que justificaran con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirle para que procediera a desocupar el bien inmueble materia del juicio, apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba, hecho lo anterior, que se le corriera traslado para que en el plazo de cinco días compareciera ante este juzgado a dar contestación a la demanda y a oponer las excepciones que tuviere, emplazamiento que por cuanto a ***** , se llevó a cabo el día siete de diciembre del dos mil veinte y por cuanto a ***** se realizó su emplazamiento el día doce de marzo del dos mil veintiuno

3.- Por auto de fecha dieciocho de diciembre del dos mil veinte, se tuvo al demandado ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra, por tanto, se ordenó dar vista con la contestación de demanda a la parte actora, para que manifestara al respecto, la cual se tuvo por desahogada en acuerdo de veinticuatro de febrero del dos mil veintiuno.

4.- Mediante acuerdo de treinta de marzo del dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada ***** al no dar contestación a la demanda, por tanto, se procedió a admitir las pruebas ofrecidas por la actora consistente en la confesional y declaración de parte, presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, y por cuanto hace al demandado se le admitió la confesional y declaración de parte, la instrumental de actuaciones y

presuncional legal y humana, señalándose fecha para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas.

5.- El doce de julio del dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de pruebas a la cual comparecieron las partes, asistidos de sus abogados patronos, por lo que una vez desahogadas las pruebas admitidas se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, y una vez formulados, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se reservó la citación para oír sentencia, en razón de que la suscrita se encontraba gozando del periodo vacacional, por lo que se ordenó que una vez incorporada la Titular del Juzgado, se turnaría para resolver en definitiva.

6.- El dos de agosto del año en curso, se turnaron los autos para dictar sentencia definitiva, misma que se dejó sin efecto legal alguno, con esa misma fecha, en razón de existir ciertas irregularidades en el desahogo de la audiencia señalada en el punto que antecede, por lo que se declaró desierta la prueba testimonial a cargo de ***** señalándose día y hora a fin de recibir la DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****.

7.- Mediante auto de nueve de agosto de dos mil veintiuno se tuvo por presentada a *****, en su carácter de Administradora Única de la parte actora, desistiéndose de la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada *****, dejándose sin efecto legal alguno el día y hora para el desahogo de la Audiencia de continuación de pruebas y alegatos, por lo que de nueva cuenta se ordenó turar los autos a resolver en definitiva; lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:



PODER JUDICIAL

CONSIDERANDOS

I.- En primer término este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de los artículos 18, 23, 29, 30 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; toda vez que del documento presentado como base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre *****, por conducto de su Administradora Única, *****, como arrendadora y ***** y ***** como arrendatario, de fecha *****, se advierte de su cláusula décima sexta el acuerdo entre las partes para el caso de controversia en someterse a los tribunales competentes de Cuernavaca, Morelos, como consecuencia, existe sumisión expresa de las partes en el presente juicio en someterse a la jurisdicción de este juzgado pues precisamente ejerce su jurisdicción en el Estado de Morelos, específicamente en el Primer Distrito Judicial del Estado, máxime que el inmueble materia del arrendamiento está ubicado en la colonia *****, actualizándose la hipótesis contenida en el referido contrato.

II.- En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, y una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo *644-A del Código Procesal Civil en Vigor, establece que: “...El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades...” y como se desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones

reclamadas por la actora se fundan en la falta de pago de más de tres mensualidades por concepto de renta.

III.- Enseguida se procede al estudio de la **legitimación procesal** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de esta autoridad para ser estudiada en sentencia definitiva. En primer lugar conviene hacer la distinción entre esta clase o tipo de legitimación respecto a la procesal. Así, la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra establece:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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



PODER JUDICIAL

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

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, se entiende como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

Ahora en el presente asunto, se determina que la legitimación en la causa en el presente asunto, **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior con base a que de la narrativa de hechos de la demanda de la que se advierte que la parte actora *****, por conducto de su Administradora Única, *****, refiere haber celebrado un contrato de arrendamiento con fecha *****, como arrendadora con la parte demandada ***** y *****, respecto del inmueble ubicado en *****, personalidad que acredita la parte actora con la copia certificada del instrumento notarial número *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número *****, en el que en su artículo DÉCIMO CUARTO, se encuentra establecido que la promovente tiene la calidad de Administradora única de la moral actora, así como en el inciso 1, de dicha cláusula consta las facultad para promover el presente juicio, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio en

términos del numeral 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, pues fue expedido por un funcionario dotado de fe pública, relación jurídica contractual que no fue negada por los demandados, por consiguiente y atendiendo además a que de autos se advierte que la parte actora exhibió el contrato respectivo, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *****, celebrado entre las partes en el presente juicio, respecto del inmueble en cita; documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, de que de dicha documental se desprende que la parte actora y el demandado celebraron un contrato de arrendamiento, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado con los demandados el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual derivan sus pretensiones, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción intentada por *****, contra ***** y *****, ello tomando en consideración que si bien es cierto, el primero de los demandados citados, dio contestación a la demanda entablada en su contra, también lo es de que éste no interpuso ninguna excepción ni defensa que resolver y por cuanto a la segunda de las demandadas no contesto la demanda entablada en su contra, teniéndose por contestada en sentido afirmativo, a quienes les reclama el pago y cumplimiento de las prestaciones que han sido previamente referidas en la presente resolución, mismas que aquí se dan



PODER JUDICIAL

por reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Ahora bien, la parte actora argumenta esencialmente como hechos constitutivos de sus pretensiones en su demanda que con fecha *****, celebró con los demandados un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en *****; además refiere que en la cláusula primera del contrato se estableció por concepto de renta mensual la cantidad de \$13,876.00 (TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.).

Finalmente, refiere que la parte demandada ha incumplido con el pago de renta a que se encontraba obligada desde el mes de abril de dos mil veinte.

Con base en los hechos antes sintetizados, es conveniente ahora establecer a manera de marco jurídico, las disposiciones legales que servirán de base para resolver el presente asunto, y como un primer punto, conviene señalar que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el apartado denominado “de las diversas especies de contrato” título sexto capítulo I del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, artículos 1875 a 1960.

Conforme a dichos artículos, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, otorgando únicamente al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando

en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa (artículo 1875).

Respecto a los plazos del arrendamiento, se indica que no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria (artículo 1876).

Con relación a la renta, se señala que puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículo 1877), siendo susceptible de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (artículo 1878).

Respecto a las obligaciones de los contratantes, se señala lo siguiente: que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, a no estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario si se le privare del uso o goce de la



PODER JUDICIAL

cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador (artículos 1887 y 1888).

Por su parte, el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella y a restituir la cosa al terminar el contrato (artículo 1901).

Respecto al pago de la renta, el artículo 1904, indica además que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Ahora, por cuanto hace al juicio especial de desahucio, se encuentra regulado en el Libro Quinto denominado “De los procedimientos especiales” título primero “De los juicios singulares”, capítulo VI Bis del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, artículos 644 A al 644 M.

Conforme a estos artículos, el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante

como medio preparatorio de juicio, simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento (artículo 644-A).

El artículo 644-B indica que presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito las pruebas para acreditarlas, transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictara sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-h, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que la acción intentada por la parte actora *****, en su calidad de Administradora única de *****, es procedente al haberse demostrado plenamente en **primer lugar, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y como un segundo**



PODER JUDICIAL

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

aspecto, el incumplimiento del demandado respecto a dicho pacto contractual, precisamente en el pago de las rentas a que se encontraban obligados, lo anterior dado que los demandados no realizaron el pago de la renta correspondiente desde el mes de abril de dos mil veinte.

En efecto, como se estableció la parte actora demostró plenamente la **existencia del contrato base de la acción con la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *******, en donde aparece como arrendadora la parte actora y los demandados como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en ***** , documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, respecto de la existencia y celebración del contrato de referencia; aunado a que la parte demandada ***** al dar contestación a la demanda entablada en su contra manifestó expresamente su celebración, de ahí que se recoge la confesión expresa del mismo, teniéndose a la codemandada ***** , por contestada en sentido afirmativo la demanda, aunado a lo anterior, la existencia del contrato base de la acción se acredita con la prueba confesional a cargo de los demandados, quienes al dar contestación a las posiciones marcadas bajo los números 1, 2 y 4, contestaron que con fecha primero de febrero de dos mil veinte celebraron un contrato de arrendamiento con la persona moral ***** representada por la señora ***** , y que dicho contrato se celebró con la finalidad de arrendar el ***** , y que pagaron durante cuarenta años puntualmente, y que solo se dejó de pagar por la pandemia, teniendo como duración doce meses dicho contrato, pero que la actora les ofrecieron un descuento verbalmente se lo ofrecieron y que no lo cumplieron ya que tres meses estuvo cerrado y sin ingresos,

cero ventas, prueba confesional a la que se le concede pleno valor y eficacia probatoria.

Ahora bien, respecto al **incumplimiento del contrato de arrendamiento aludido**, esta autoridad lo considera demostrado con base al hecho que el demandado *********, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, no opuso defensas ni excepciones ni ofreció prueba alguna que demostrara el cumplimiento a dicho pacto contractual, aunado a que admitió que no había dado cumplimiento a los pagos pactados en cumplimiento a la celebración del contrato de *********, lo cual es de vital importancia pues es precisamente al demandado a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la **parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones**, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta y por su parte la demandada *********, no dio contestación a la demanda entablada, por lo que se le tuvo por acusada la rebeldía teniéndose por contestada en sentido afirmativo.

Así, como fue previamente señalado, se demostró plenamente el incumplimiento de los demandados al no



PODER JUDICIAL

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

haber hecho el pago de las rentas correspondientes desde el mes de abril del dos mil veinte, porque esencialmente no existen probanzas que acrediten el pago de dichas mensualidades rentísticas.

No pasa desapercibido que si bien el demandado ***** , para acreditar lo que adujo en su contestación de demanda, ofreció la prueba testimonial a cargo de ***** y ***** , también lo es, en el día del desahogo de las testimoniales de mérito, únicamente compareció el ateste ***** , por lo que no es dable concederle valor ni eficacia probatoria a lo depuesto por dicho ateste, puesto que dicha prueba testimonial no fue desahogada en términos del auto de treinta de marzo del dos mil veintiuno, es decir a cargo de los dos atestes de mérito que ofreciera, encontrándose imposibilitada la suscrita para valorarlo como un testigo singular, puesto que desde su ofrecimiento se oferto a cargo de los atestes ***** Y ***** , por lo que lo depuesto por un solo ateste no puede generar animo en la suscrita para tener acreditado que los demandados cumplieron con su obligación de pago por lo que no se le concede valor probatorio en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, pues como ya se ha establecido no fue desahogado en términos de la admisión es decir como prueba colegiada, sin que se haya expresado los motivos de la incomparecencia del segundo ateste.

No obsta a la conclusión a la que se accede que el demandado ***** , ofreciera y desahogara la confesional a cargo de la parte actora ***** , a quien se le declaro confesa de las posiciones calificada de legales, puesto que únicamente confeso fictamente que la absolvente es la administradora única de ***** , y que esta es la

arrendadora de los locales ubicados en plaza catedral, y que estos únicamente pueden tratar situaciones o dudas respecto a los locales con la administradora única, por lo que en consecuencia de lo anterior, se le resta valor probatorio, pues la misma no admitió hechos que le perjudiquen, así como que con dicha prueba no acredita que haya realizado los pagos por concepto de pensión rentística, tal y como lo señala el numeral 427 del Código Procesal Civil.

En virtud de lo anterior, se considera procedente la acción ejercitada por *****, en su calidad de Administradora única de *****, en lo que respecta a la prestación reclamada con el inciso B, por lo que con base en las consideraciones sustentadas en esta resolución, **se declara procedente la acción hecha valer por la parte actora**, por tanto, se condena al demandado respecto a las rentas no pagadas del local arrendado, en consecuencia, se le condena en primer término al pago de la cantidad de **\$110,928.32 (CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 M.N.)** por concepto de las rentas correspondientes a los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte**, a razón de **\$13,866.04 (TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 04/100 M.N.)** mensuales, tal y como se estipuló en la cláusula primera del contrato de arrendamiento de fecha *****, 'por lo que resulta procedente la pretensión marcada bajo el inciso B).-', consistente en el pago de las mensualidades que adeudan los demandados.

En tal consideración, se concede a los demandados el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de la



PODER JUDICIAL

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

cantidad antes señalada, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Igualmente, se condena a los demandados ***** y ***** al pago de las pensiones rentísticas ocasionadas posterior al mes de noviembre del dos mil veinte, hasta el día veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, fecha en la que se llevó a cabo la diligencia realizada por la actuaria adscrita a este Juzgado, en el que se puso en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

V.- En relación a la prestación marcada bajo el inciso A), consistente en la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, en virtud de que en el presente asunto, la parte demandada ha desocupado el bien inmueble, materia del contrato, documento base de la acción, tal y como se advierte de la diligencia de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, se declara improcedente dicha prestación pues ya se encuentra en posesión la parte actora del bien inmueble arrendado en el contrato de uno de febrero del dos mil veintiuno.

VI.- Por cuanto a la pretensión marcada bajo el inciso C), consistente el pago de la pena convencional consistente en la cantidad de \$200.00 (Doscientos Pesos 00/100 moneda nacional) diarios, a partir de que se dejó de cumplir con el pago de la renta y hasta que se dé el pago del adeudo principal, la misma resulta improcedente, tomando en consideración que en un contrato tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen idéntica causa

y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional no debe condenar al deudor, además, por cuanto hace al pago de los intereses moratorios, pues una y otra son formas de sancionar el mismo ilícito contractual.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada con número de registro digital: 176268, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Enero de 2006, página 2390, que establece:

INTERÉS MORATORIO Y PENA CONVENCIONAL. SI AMBOS CONSTITUYEN LA FORMA DE CUANTIFICAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE PAGO, NO SE PUEDE IMPONER CONDENA SIMULTÁNEA POR DICHS CONCEPTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Tomando en consideración que el artículo 2014 del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone que en tratándose de obligaciones de dar una cantidad de dinero, el deudor que incumpla con el pago debe resarcir los daños y perjuicios resultantes de ese hecho, mediante el pago de intereses, ya sean convencionales, o en su defecto de aquellos que no excedan el monto de los del tipo legal; y que el diverso 2017 de esa codificación preceptúa que la responsabilidad por daños y perjuicios causados por incumplimiento de un contrato puede ajustarse por las partes al celebrarlo, estipulando una prestación determinada como pena, si se presentara cualquiera de los siguientes supuestos: I. Incumplimiento del contrato; II. Retardo en el



PODER JUDICIAL

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

cumplimiento de la obligación; o III. Porque la obligación no se preste de la manera acordada; debe concluirse que la pena convencional pactada entre los contratantes al significar el cálculo anticipado de los daños y perjuicios que pudieran derivar del incumplimiento del convenio celebrado, excluye la posibilidad de que coexista con los intereses moratorios derivados de la falta de pago de la misma obligación pecuniaria, pues éstos y aquélla, constituyen maneras alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan en un mismo supuesto. De ahí, que si en un contrato tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional no debe condenar al deudor, además, por cuanto hace al pago de los intereses moratorios, pues una y otra son formas de sancionar el mismo ilícito contractual.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 380/2005. Jaime Alfonso Villarreal Scott y otra. 22 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

En consecuencia, **se declara improcedente la prestación reclamada consistente al pago de la pena convencional**, por la cantidad de doscientos pesos diarios, y **se absuelve a los demandados a su pago.**

VII.- Ahora bien, **por cuanto a la prestación consistente al pago de intereses moratorios**, pactado en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento de fecha *****.

Asimismo, debe establecerse que de acuerdo a la reforma del artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio del dos mil once, no implica que los órganos jurisdiccionales dejen de ejercer sus facultades de impartir justicia, pues opera en relación con los tratados internacionales de derechos humanos y con la interpretación más favorable a las personas y al orden constitucional. De ahí que, si dichos instrumentos internacionales se aplican en determinada institución jurídica por contemplar una protección más benéfica hacia las personas, ello no implica inobservar los presupuestos procesales que la regulan, establecidos en la legislación local aplicable.

Así nuestra constitución asume con mayor claridad los principios universales de definición, protección y defensa de los derechos propios de la condición humana, por lo que ningún servidor público puede excusarse de protegerlos y ninguna emergencia será válida para justificar cualquier acción que en los hechos los vulnere o pase por alto.

Ahora bien, de la interpretación sistemática del artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el numeral 4o. de la Ley sobre la Celebración de Tratados, se advierte que tanto la Constitución como los referidos tratados internacionales son normas de la unidad del Estado Federal cuya observancia es obligatoria para todas las autoridades, por lo que la reforma



PODER JUDICIAL

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

Constitucional de seis de junio del dos mil once, entre otros objetivos, tuvo la inherente finalidad de fortalecer el compromiso del Estado mexicano respecto a la observancia, respeto, promoción y prevención en materia de derechos humanos, así como de ampliar y facilitar su justiciabilidad en cada caso concreto, a través del denominado sistema de control convencional; por lo que resulta lógico y jurídico que dichos instrumentos internacionales, suscritos y ratificados por nuestro país, con énfasis prioritario para aquellos vinculados con derechos humanos, como lo es la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), sean de observancia obligatoria para todas las autoridades del país.

Por lo que en ese tenor, en la impartición y administración de justicia, destaca el hecho de que en los asuntos que conozcan y resuelvan **los jueces tanto federales como del orden común deberán tomar en cuenta para sus resoluciones los Derechos Humanos reconocidos tanto en la Constitución Federal, como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, aun por encima de la legislación nacional.**

Por ello, resulta claro que los **derechos fundamentales, ya sea que provengan de fuente constitucional o internacional, gozan de plena eficacia jurídica**, incluso en las relaciones entre particulares, pues la exigibilidad deriva del contenido del derecho y no de la forma en que el mismo se incorpora al sistema jurídico.

Así, el hecho de que el Estado mexicano sea quien celebra los tratados internacionales, solamente representa el acto por medio del cual los derechos fundamentales

contenidos en los mismos son incorporados al orden jurídico nacional, pero una vez que forman parte del mismo, su naturaleza es la misma que aquellos de fuente constitucional, tal y como lo preceptúa el artículo 1o. de nuestra norma fundamental.

Ahora bien, el mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos debe ser acorde con el modelo general de control de constitucionalidad que deriva del análisis sistemático de la reforma que sufrieron los artículos 1o. y 103, en relación con el 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que significa que la observancia de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **es obligatoria siempre que se ajuste a esas reformas constitucionales**, es decir, que sea acorde con la protección de los derechos humanos, reconocidos tanto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

En ese tenor de ideas, debe decirse que si bien dentro del presente asunto, concretamente del documento basal consistente en el contrato de arrendamiento de fecha ***** , reclamando un total por concepto de rentas vencidas y no pagadas de **\$110,928.32 (CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 M.N.)**; numerario que se tomará en cuenta para cuantificar los intereses que se adeudan.

En consecuencia, de acuerdo a lo antes expuesto, este Órgano Jurisdiccional tiene además de impartir justicia, la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los



PODER JUDICIAL

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

derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, y cumplir así con los principios que establece tanto nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como los Tratados Internacionales en que México sea parte.

Esto es, la efectividad de un convenio internacional radica en que los propios Estados parte actúen de buena fe y que, voluntariamente, acepten cumplir los compromisos adquiridos frente a la comunidad internacional, en el caso concreto, los relativos a la protección y/o defensa de los derechos humanos de sus gobernados. Esta afirmación se conoce con el aforismo *pacta sunt servanda* -locución latina que se traduce como "lo pactado obliga"-, que expresa que toda convención debe cumplirse fielmente por las partes de acuerdo con lo estipulado y en términos del artículo 26 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados. Y siendo que la suscrita tiene la obligación de estudiar de manera oficiosa con independencia de que hubiere sido planteada a petición de parte, como lo indica nuestro Máximo Tribunal, configurándose, en relación con intereses moratorios pactados por las partes.

Y toda vez que, atendiendo al control difuso de constitucionalidad, el cual prevé que es obligación de todas las y los juzgadores en el ámbito de sus competencia, preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentre en cualquier norma inferior, **por ende, ese contenido normativo debe de interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tienen como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de**

modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios, sino que además, confieren a la juzgadora la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en el acuerdo de voluntades y al determinar la condena conducente (en su caso), a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que evitar que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un acto jurídico, luego entonces, y en atención a los criterios producidos por nuestro más alto Tribunal, en el que como ya se estableció, la suscrita juez **adquiere convicción de oficio, de que el pacto de los intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones,** sin necesidad de recabar mayores elementos de prueba, entonces **debe de oficio** proceder a inhibir esa condición usuaria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva.

Por tanto, y advirtiendo que el interés pactado es excesivo, puesto que no obstante que las partes hayan pactado como **intereses moratorios,** a razón del **cinco por ciento mensual,** dando como resultado un porcentaje anual del **sesenta por ciento;** de ahí que, resulta obligatorio como anteriormente se ha establecido al estudio de la **figura de usura** que como ya se estableció con antelación, está prohibida, luego entonces, dicha disposición se trata de un derecho fundamental, pues el artículo 1 de nuestra



PODER JUDICIAL

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

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, amplía el catálogo de éstos no sólo a los contenidos en el ordenamiento supremo del orden jurídico nacional, sino también en los tratados internacionales aprobados por el Estado Mexicano.

De este modo, permitir que la voluntad de las partes esté sobre dicha disposición convencional sería solapar actos que conculquen derechos humanos. Es decir, al ser ésta notablemente superior a las vigentes en el mercado, causando con ello un perjuicio económico al aquí demandado reconvencionista, en términos de lo dispuesto por el numeral 196¹ del Código Penal del Estado, y siendo que como lo preceptúa el artículo 1518 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en el sentido de que si bien la responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, **salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa**, y por su parte el numeral 1871 dispone que el interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero que cuando el intereses sean tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia, a petición de éste o de oficio el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, **podrá reducir los intereses equitativamente**.

¹ **ARTÍCULO 196.-** A quien aprovechando la necesidad económica de otro obtenga de éste, mediante convenio formal o informal, ganancias notablemente superiores a las vigentes en el mercado, causándole con ello perjuicio económico, se le impondrán de seis meses a tres años de prisión y días multa equivalentes a los intereses devengados en exceso. Asimismo, se le condenará al resarcimiento, consistente en la devolución de la suma correspondiente a esos mismos intereses excedentes, más los perjuicios ocasionados.

Por lo que, como ya se determinó en el sentido de que es notoriamente usurario el pacto de los **intereses moratorios**, de acuerdo a la tasa estipulada en el contrato base de la acción, y que además el mismo resulta ser ilegal, lo cual indudablemente se contrapone con la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

En esa tesitura, es necesario dejar precisado que la usura constituye propiamente un delito, tal y como lo establecen los artículos **386 y 386** del Código Penal federal y el numeral **196** del Código Penal para el Estado de Morelos, que establecen:

“Artículo 386.- Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que este se haya se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido.

El delito de fraude se castigará con las penas siguientes...”.

“Artículo 387.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:...

Fracción VIII.- Al que valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de éste ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulan réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado:...”.

ARTÍCULO 196.- A quien aprovechando la necesidad económica de otro obtenga de éste, mediante convenio formal o informal, ganancias notablemente superiores a las vigentes en el mercado, causándole



PODER JUDICIAL

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

con ello perjuicio económico, se le impondrán de seis meses a tres años de prisión y días multa equivalentes a los intereses devengados en exceso. Asimismo, se le condenará al resarcimiento, consistente en la devolución de la suma correspondiente a esos mismos intereses excedentes, más los perjuicios ocasionados.

En ese contexto, la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre deben prohibirse por la ley, en tanto que no instituye límites, parámetros o elementos que permitan a los particulares y a las instituciones de crédito, normar su criterio en la aplicación de los intereses que pudieran derivarse de las diversas convenciones que celebran al tipo pactado, así, en orden al mandato constitucional y a la comentada convención, en el que la suscrita como autoridad jurisdiccional está obligada a no aplicar disposición legal alguna que sea incompatible con ellas.

Sirve de fundamento a lo antes expuesto la tesis aislada IX.1o.4 K (10a.), emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Registro: 2004130, Localización: Libro XXII, Julio de 2013, Tomo 2, Materia(s): Constitucional, Pág. 1604, que es del tenor siguiente:

TRATADOS INTERNACIONALES DE DERECHOS HUMANOS. EL HECHO DE QUE SE APLIQUEN EN DETERMINADA INSTITUCIÓN JURÍDICA POR CONTEMPLAR UNA PROTECCIÓN MÁS BENÉFICA HACIA LAS PERSONAS, NO IMPLICA INOBSERVAR LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE LA REGULAN ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN LOCAL APLICABLE. La reforma del artículo 1o. de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, no implica que los órganos jurisdiccionales dejen de ejercer sus facultades de impartir justicia, pues opera en relación con los tratados internacionales de derechos humanos y con la interpretación más favorable a las personas y al orden constitucional. De ahí que, si dichos instrumentos internacionales se aplican en determinada institución jurídica por contemplar una protección más benéfica hacia las personas, ello no implica inobservar los presupuestos procesales que la regulan, establecidos en la legislación local aplicable.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO Incidente de suspensión (revisión) 187/2013. Arturo Rodríguez Hernández y coags. 16 de mayo de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: F. Guillermo Baltazar Alvear. Secretario: José Luis Solórzano Zavala.

Expuesto lo anterior, para determinar en este asunto el carácter notoriamente desproporcionado y excesivo del pacto de **intereses moratorios**, en el acto jurídico base de la presente acción, se considera lo siguiente:

El tipo de relación existente entre las partes. En el particular, se trata de una relación de tipo contractual en la que la parte actora, demanda el cumplimiento del contrato de arrendamiento de *****, por incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó ***** y *****, por la cantidad de **\$110,928.32 (CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas.



PODER JUDICIAL

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

a) **Calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del documento base de la acción y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada.** En el particular, de las constancias de autos se advierte que la calidad de los acreedores es de personas morales, y por cuanto al arrendador, como personas físicas.

b) **Destino o finalidad del crédito.** Contrato de Arrendamiento.

c) **Monto del crédito.** Se reclama la cantidad de **\$110,928.32 (CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas.

d) **Plazo del crédito:** no se pacto.

e) **Existencia de garantías para el pago del crédito.** En el particular no se desprende ninguna.

f) Por lo que respecta a los parámetros identificados como

g) Tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a la que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia;

h) La variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo, e **i)** Las condiciones del mercado, se consideran de especial importancia ya que son idóneos para aportar datos natural o esencialmente

objetivos, sobre todo el consistente en las tasas de interés referencial que proporcionan las instituciones bancarias y que a continuación se precisan.

En el caso particular, el interés moratorio mensual pactado por las partes en el documento base de la acción, a razón del cinco por ciento mensual y de manera anual sería del sesenta por ciento, tasa de interés muy superior al interés legal, establecido por el artículo 1518² del Código Civil, que es del **nueve por ciento anual**.

No obstante lo anterior, la sola disparidad entre dichas tasas de interés no es suficiente para calificar la convencionalidad como usuraria, por lo que se limitará a realizar un examen **objetivo del interés**, tomando en consideración las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al consumo, mediante préstamos personales, publicada por el Banco de México, que contiene la información básica para los clientes no totaleros.

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones electrónicas que realiza el Banco de México, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero y con fundamento en el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos

² ARTICULO 1518.- RESPONSABILIDAD CIVIL CONVENCIONAL. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa. Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el **nueve por ciento anual**.



Civiles³.

PODER JUDICIAL

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

Cuadro 2
Cartera comparable total a febrero de 2017
(En paréntesis el cambio porcentual respecto a los créditos vigentes en febrero de 2016)

	Número de Créditos [en paréntesis cambio porcentual]	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Monto promedio a la originación del crédito (pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Plazo promedio del crédito (meses) [en paréntesis cambio porcentual]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia de tasas en puntos porcentuales]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia de tasas en puntos porcentuales]
Sistema	7,606,520 (6.9)	137,463 (9.1)	25,708 (3.7)	22 (11.5)	32.7 (-0.3)	25.2 (0.2)
Santander	117,594 (21.8)	18,774 (24.3)	247,697 (6.8)	46 (1.3)	22.6 (1.4)	21.5 (1.0)
Banamex	483,511 (-5.1)	36,770 (-3.0)	116,103 (5.6)	41 (3.6)	22.7 (-0.9)	21.0 (-1.0)
BBVA Bancomer	337,992 (18.0)	26,507 (15.8)	104,718 (-1.6)	55 (-2.0)	23.6 (-1.9)	22.0 (0.0)
Inbursa	296,841 (-11.5)	5,972 (-33.8)	32,919 (-10.6)	37 (-0.4)	25.5 (2.1)	24.0 (0.5)
HSBC	134,418 (-1.4)	10,026 (29.3)	97,353 (30.3)	37 (9.3)	25.5 (0.8)	24.0 (-2.9)
Scotiabank	21,555 (178.2)	1,390 (122.3)	80,212 (-28.9)	33 (-17.0)	29.5 (3.4)	28.9 (4.0)
Consubanco	146,178 (-11.5)	4,058 (-9.1)	32,724 (3.2)	44 (2.8)	42.6 (-1.5)	40.3 (-1.7)
Afirme	19,619 (12.1)	657 (51.9)	39,814 (31.8)	25 (0.2)	49.0 (-7.0)	45.0 (-11.0)
Azteca	4,364,057 (15.2)	18,809 (36.6)	5,704 (10.9)	18 (31.2)	53.1 (-1.2)	46.4 (-9.0)
Credito Familiar	77,313 (-12.1)	2,687 (-13.1)	41,137 (2.4)	33 (6.8)	56.6 (-3.6)	55.0 (-5.0)
BanCoppel	466,809 (-2.7)	2,675 (6.0)	8,251 (17.6)	12 (0.0)	60.8 (0.0)	60.8 (0.0)
Banco Famsa	517,542 (-14.5)	1,951 (6.2)	4,679 (21.9)	16 (8.4)	72.6 (-4.6)	70.0 (-6.0)
Compartamos	546,696 (3.1)	5,388 (-1.7)	14,947 (-4.0)	10 (-8.5)	78.3 (-0.7)	82.0 (0.0)
Dondé	25,308 (-7.1)	71 (43.9)	2,814 (31.8)	10 (-1.4)	86.3 (-6.2)	90.0 (0.0)
Financiera Ayudamos	23,264 (-2.8)	225 (1.7)	11,895 (4.5)	13 (-0.7)	101.7 (5.8)	108.2 (6.0)
Otros Bancos	27,823 N.A.	1,502 N.A.	N.A. N.A.	N.A. N.A.	N.A. N.A.	N.A. N.A.

Nota: Los bancos actúan referenciados por la tasa promedio ponderada por saldo en febrero de 2017.

Como se puede apreciar de los datos que ofrece el Banco de México, la tasa de **interés** establecida por los bancos de nuestro país, fluctuaba aproximadamente por lo que respecta en el año dos mil veinte (**periodo en el cual incurrió en mora publicado por el Banco de México,**) entre el **22.7 y el 117.8%** de interés anual, y atendiendo al criterio jurisprudencial que antecede, el referente que reporta **el valor más alto para operaciones similares** (créditos personales) y que corresponde a la temporalidad más próxima de acuerdo a la época en la cual se reclama el pago de intereses del documento base de la acción, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa y que resulta aplicable al juicio que ahora nos ocupa, es de **117.8%** (**ciento diecisiete punto ocho por ciento**) **anual**

³ <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/rib-creditos-personales/%7B1F564A2B-82C0-F517-367D-987127067588%7D.pdf>

correspondiente a la **tasa promedio** ponderado por saldo (%), de la Cartera comparable total vigente en el año dos mil veinte,⁴ en el caso particular la tasa pactada por las partes en los documentos de crédito, es del **60% anual**, es decir muy superior al interés legal, establecido por el artículo 1518 del Código Civil, que es del nueve por ciento anual; pero por debajo a la tasa promedio ponderada publicada por el Banco de México.

Con la precisión del dato objetivo se desprende a consideración de la suscrita que la tasa de interés moratoria pactada por las partes, no es excesiva, pues si bien se encuentra alta en comparación al interés legal también lo es que se encuentra un casi cincuenta por ciento por debajo del indicador de la tasa promedio ponderada y publicada por el Banco de México, lo cual a consideración de quien resuelve el porcentaje pactado por las partes no resulta usurario, pues se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el Banco de México, indicadores económicos que publica el Diario Oficial de la Federación, entre ellos, la tasa del Costo Porcentual Promedio que como ya se estableció a consideración de la suscrita y con base al análisis antes expuesto dicho porcentaje no es usurario.

En ese sentido, partiendo de que la tasa de interés fluctuaba entre el **22.7 y el 117.8%** de interés anual, de acuerdo a los indicadores económicos que publica el Diario Oficial de la Federación, porcentajes que sumados dan como resultado el 140.5% entre dos, obtenemos como resultado la tasa promedio ponderada de **70.25% (SETENTA PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO) ANUAL**; de ahí que el interés

⁴ <http://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/rib-creditos-personales/%7B1F564A2B-82C0-F517-367D-987127067588%7D.pdf>



PODER JUDICIAL

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

moratorio pactado en el contrato de *****, respecto del sesenta por ciento anual, se encuentra por debajo de la tasa promedio ponderada, en consecuencia, **se condena a los demandados al pago del interés moratorio del cinco por ciento mensual**, sobre el numerario al que ha sido condenado el demandado, por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, mismos que deberán calcularse a partir del abril de **abril del dos mil veinte**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, de la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Abril de 2009, a página 82 bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y

perjuicio causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Contradicción de tesis 58/2008-PS. Entre los criterios sustentados por el Tercer y Décimo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de enero de 2009. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Gustavo Ruiz Padilla.

Tesis de jurisprudencia 14/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de enero de dos mil nueve.”

Así como lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados del Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Febrero de 2003, a página 70 bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS POR LA EXTEMPORANEIDAD EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 2007, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone: "La indemnización es compensatoria o moratoria de acuerdo con las siguientes disposiciones: ... II. La indemnización moratoria comprende los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación."; y en los términos del artículo 2009 del mismo ordenamiento: "Para que proceda la indemnización moratoria es necesario que el deudor después de haber incurrido en mora, cumpla la obligación o pague al acreedor la indemnización compensatoria.". Es decir, como anota Braudy Lactinerie et Barde (citado por Manuel Borja Soriano, Teoría General de las



PODER JUDICIAL

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

Obligaciones, página 99, Porrúa, México, 1960) "A la indemnización que se debe al acreedor, en razón del simple retardo en la ejecución se le llama indemnización moratoria porque es debida por la demora. Es la evaluación en dinero del interés que el acreedor tenía en que la obligación fuese ejecutada en la época en que debía serlo.". De esta suerte, para que se justifique la condena a cubrir intereses moratorios, por la falta de pago de las pensiones rentísticas, no es necesaria la prueba directa de la causación de los daños y perjuicios, pues el solo hecho de la mora determina la causación de estos últimos, dado que es obvio que el arrendador pudo obtener réditos por el capital adeudado durante el tiempo de la mora. Por esta razón, el artículo 2015 del ordenamiento en consulta establece que: "Cuando en un contrato no se hubiere fijado algún interés, si por sentencia debiera pagarse alguno, su tasa será el dieciocho por ciento anual."; tasa esta que a falta de convenio expreso, es a la que debe condenarse por concepto de intereses moratorios.

Finalmente, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas generadas en esta instancia, resultado procedente la pretensión marcada bajo el inciso E).

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106 y 644 H del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** la acción hecha valer por *****, en su calidad de Administradora única de *****, contra ***** y *****, en consecuencia:

TERCERO.- Se les condena a los demandados al pago de la cantidad de **\$110,928.32 (CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 32/100 M.N.)** por concepto de las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, a razón de \$13,866.04 (TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 04/100 M.N.) mensuales, tal y como se estipuló en el contrato de arrendamiento básico de la acción de fecha *****.

CUARTO.- En tal consideración, se concede al demandado el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de la cantidad antes señalada, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Igualmente, se condena a los demandados ***** y ***** **al pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de diciembre del dos mil veinte al veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, fecha en que se puso en posesión a la parte actora del inmueble materia del contrato de arrendamiento de uno de febrero del dos mil veintiuno**, lo anterior, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

SEXTO.- Se absuelve a los demandados al pago de la pena convencional consistente en la cantidad de **\$200.00 (Doscientos Pesos 00/100 moneda nacional) diarios**, por la razones expuestas en el considerando VI de la presente resolución.

SÉPTIMA.- Por su parte, se condena a los demandados al pago del interés moratorio, tal y como fue pactado en la cláusula décima cuarta del contrato de

**PODER JUDICIAL**

arrendamiento de fecha ***** , a razón del cinco por ciento mensual, previa liquidación que al efecto se realice.

OCTAVA.- Finalmente, se condena a los demandados al pago de los gastos y costas generadas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, Maestra en Derecho **Georgina Ivonne Morales Torres**, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Cristina Lorena Morales Jiménez**, quien da fe.

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