

Cuernavaca, Morelos, a treinta y uno de Agosto del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente radicado bajo el número **482/2020** relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)**, promovido por ***** contra ***** , en su carácter de Arrendatario y ***** , en calidad de obligado solidario radicado en la Segunda Secretaria de éste Juzgado, y;

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado en fecha **treinta de octubre del año dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, compareció ***** , promoviendo Juicio Especial de Arrendamiento de Inmuebles (rescisión del contrato de arrendamiento) en contra de ***** , en su carácter de arrendatario y ***** , en calidad de obligado solidario, de quienes demandó como pretensiones las siguientes:

“...A.- El pago de la cantidad de \$22,500.00 (VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de tres meses de rentas adeudados mismos que corresponden a AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE del año 2020, además de los meses que se sigan generando durante la tramitación del presente Juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.

B.- El pago de la pena convencional contenido dentro de la Cláusula Tercera del Contrato celebrado con fecha quince de enero del año dos mil veinte, a razón del 10% mensual sobre el importe de las rentas no cubiertas.

C.- El pago de la pena establecida dentro de la cláusula segunda a razón de \$2,250.00 (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), mensuales adicionales al importe de renta. Lo anterior obedece al incremento del 30% sobre el importe de renta mensual por no renovar contrato por escrito con la suscrita.

D.- El pago de la pena convencional contenida dentro de la Cláusula Décima Tercera del Contrato celebrado con fecha 15 de enero del año dos mil veinte, a razón de dos meses de arrendamiento por seguir ocupando el inmueble arrendado a pesar de haber terminado la vigencia del arrendamiento.

E.- El pago de la cantidad que resulte por concepto de servicio de Luz.

F.- El pago de la cantidad que resulte por concepto de adeudo de servicio de recibo de Agua.

G.- La entrega del inmueble arrendado mismo que se encuentra ubicado en Calle ***** número ****, Colonia ***** , Código Postal ***** , Cuernavaca, Morelos.

H.- La Reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble materia del presente juicio.

I.- El pago de los gastos y costas que este Juicio me origine.

J.- El pago de los daños y perjuicios que se me está originando por falta de pago de rentas y entrega del inmueble...”.

Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en éste apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2. Por acuerdo de **treinta de octubre de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados, por el plazo legal de cinco días, requiriéndole que señalará domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían sus efectos a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3. En fecha **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, se emplazó al demandado ***** , en su carácter de arrendatario, por lo que mediante escrito con número de cuenta 4800, dio contestación a la demanda entablada en su contra, y en auto de cuatro de Diciembre del año inmediato anterior, se le tuvo dando contestación a la misma, por hechas valer sus manifestaciones, defensas y excepciones, ordenando dar vista a la parte contraria por el término de tres días para que manifestará lo que a su derecho correspondiera.

4. En fecha **veintiséis de abril de dos mil veintiuno**, se emplazó al demandado *********, en su carácter de obligado solidario, por lo que mediante escrito con número de cuenta 1450, dio contestación a la demanda entablada en su contra, y en auto de cuatro de mayo del año dos mil veintiuno, se le tuvo dando contestación a la misma, por hechas valer sus manifestaciones, defensas y excepciones, ordenando dar vista a la parte contraria por el término de tres días para que manifestará lo que a su derecho correspondiera.

5. Una vez desahogadas las vistas de contestación a la demanda por auto de **catorce de junio de dos mil veintiuno**, se mandó abrir el Juicio a pruebas por un plazo de cinco días a efecto de que las partes ofrecieran o en su caso ratificaran las pruebas que hubieren señalado con anterioridad. Concluido el plazo citado en líneas que anteceden y mediante auto de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintiuno se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos; asimismo se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora: La documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el día quince de enero del año dos mil veinte; confesional y declaración de parte a cargo de *********, en su carácter de arrendatario y *********, en calidad de obligado solidario; instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana.

6. El desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, tuvo verificativo en fecha **catorce de julio del año dos mil veintiuno**, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes, se llevó a cabo el desahogo de la confesional a cargo de los demandados *********, en su carácter de arrendatario y *********, **en calidad de obligado solidario**, sin embargo ante la incomparecencia de ambos demandados se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha catorce de junio del año dos mil veintiuno, declarándoseles confesos de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales;

asimismo la parte actora se desistió de la Declaración de Partes a cargo de los citados demandados *****, y *****; al no existir prueba pendiente para desahogar, se cerró el periodo probatorio y continuó la etapa de Alegatos en el que se tuvieron por formulados los alegatos a la parte actora, por cuanto a la demanda y ante su incomparecencia se les tuvo por precluido su derecho para formular sus alegatos que a su derecho correspondían por último, se ordenó tunar a resolver en definitiva el presente asunto, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I. Competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 29, 34 fracción III, 636, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

II. Estudio Legitimación. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105**¹ y **106**² del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación. En efecto, debe distinguirse la legitimación en el proceso de la legitimación en la causa. La primera

¹ **ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

² **ARTICULO 106.-** Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

es un presupuesto del procedimiento, 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ocioso la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en juicio, en cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; la legitimación en la causa, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam, atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncia la sentencia definitiva.

En apoyo a las anteriores consideraciones, se invoca la **Jurisprudencia** por reiteración de Tesis, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito; criterio que corresponde a la Novena Época; con número de registro: 169271; publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; tomo XXVIII, Julio de 2008. Tesis: VI.3o.C. J/67; visible a foja: 1600, de cuyo contenido se desprende:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, **ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor**

estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191**³ del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada la **documental privada** consistente en contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte, visible a fojas 07 a 13, en el que consta, fue celebrado entre la parte actora ***** y el demandado *****, en su carácter de arrendatario y *****, en calidad de obligado solidario, apareciendo, de dicho contrato de arrendamiento antes citado, respecto del inmueble ubicado en Calle de ***** número **** (****) Colonia *****, Cuernavaca, Morelos, actor jurídico al que se sujetaron las partes en la forma y términos que

³ ARTÍCULO 191.- Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:

I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda

exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercitarán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.

aparecen contratados en el documento en estudio, con lo que se alcanzaron los beneficios y adquisición de las obligaciones que de ese acto obtuvieron las partes en su carácter de arrendador, de recibir el pago de las cantidades convenidas por concepto de renta, y para la segunda, la posesión y disfrute del bien arrendado, lo que es conocido como buena fe de los contratantes, la que se constituye en la base inspiradora de nuestro derecho, debiendo serlo también del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan; por lo que se llega a la convicción, que el documento privado consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción, cobra eficacia probatoria plena de conformidad con las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, acorde a lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente y del cual se desprende el derecho de la parte actora para demandar al ciudadano *****, en su carácter de arrendatario y *****, en calidad de obligado solidario, las prestaciones que se le reclaman, en términos de lo dispuesto por el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

III. Por cuestión de orden y método procesal, en primer término, se procede a analizar las excepciones interpuestas por el demandado en lo principal *****, en su carácter de arrendatario, quien al contestar la demanda entablada en su contra interpuso como excepción las siguientes:

“...I. IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN. En Virtud de haber operado CASO FORTUITO por la que incurrió en mora en el pago de renta. Ante la situación como la generada por la pandemia del virus conocido comúnmente como “COVID-19”, en el marco de las relaciones contractuales, en específico en lo referente a las relaciones derivadas del contrato de arrendamiento nos encontramos ante la situación de que los arrendatarios pueden verse imposibilitados para cumplir con su obligación de pago de renta, o el cumplimiento de esta obligación esté resulte muy complicado sumamente gravoso.

En uso del arrendamiento es una figura jurídica fundamental para las operaciones de la mayoría de los negocios y la vivienda de las personas en México, en donde el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente la del pago de renta, se puede ver limitada o afectada en estos días, debido a las diversas medidas

para la protección de la salud que se han emitido por las autoridades con relación a la emergencia derivada del COVID-19.

Lo anterior resulta relevante, ya que actualmente diversas empresas establecidas en México se han visto en la necesidad de cerrar sus operaciones debido a las medidas establecidas por la autoridad, ello con el objeto de evitar la propagación del COVID-19, lo cual genera un impacto económico en las empresas y ciudadanos mexicanos debido a la suspensión de operaciones y por lo tanto una disminución en los ingresos de la personas que le impiden cumplir con sus obligaciones contractuales.

II.- La excepción de improcedencia del pago de las obligaciones indemnizatorias, que reclama la parte actora en los incisos B, C, D y J de la demanda, en virtud de que la mora se debe a caso fortuito.

III.- EXEPCIÓN DE NULIDAD DE LAS PENAS CONVENCIONALES que reclama la actora en los incisos B, C D y J de la demanda establecidas en la cláusula segunda y décima tercera del contrato, “a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) Mensuales adicionales al importe de renta”, “a razón del 10% mensual sobre el importe de las rentas” y “a razón de dos meses de rentas por seguir ocupando el inmueble arrendado”, respectivamente en virtud de que exceden en valor a la suerte principal.-

IV.- OSCURIDAD DE DEMANDA e improcedencia de las reparaciones y desperfectos originados dentro del inmueble, en virtud de que la actora no precisa en qué consisten las reparaciones ni desperfectos de manera que pueda contestarlas y puedan ser analizadas al momento de resolver en definitiva.

V.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN ACCESORIA DE DAÑOS Y PERJUICIOS. En virtud de que la actora no precisa en qué consisten, dejándome en estado de indefensión. No precisa cuál es el detrimento patrimonial causado de forma específica, ni la ganancia lícita que dejó de obtener y aunado a que no he causado daño alguno, el hecho de que sólo de manera imprecisa se señale que se causaron daños y perjuicios, ello no cumple con los extremos que exige el artículo 1342 del Código Civil, tratándose en la especie de un elemento para el ejercicio y procedencia de la acción, ya que no es suficiente con que el actor invoque la conducta que considera dañosa, pues ese hechos específicamente el uso, no necesariamente genera un daño o un perjuicio, sino que tales pretensiones tienen autonomía y deben ser expuestas en forma independiente por el demandante.-

VI.- EXCEPCIÓN DE PAGO de la renta hasta el mes de Agosto de dos mil veinte inclusive, ya que cubrí el importe de la renta desde el mes de Enero al mes de Agosto del año dos mil veinte, mediante diversos pagos que fueron informados a la arrendadora y confirmados por la misma. Todos los pagos de rentas fueron efectuados mediante depósitos en la cuenta bancaria número BANAMEX a la tarjeta número *****, a nombre de la arrendadora *****.

VII.- Defensas y Excepciones todas y cada una de las prestaciones que reclama la parte actora.

Respecto a la excepción marcada con el número I, consistentes en la improcedencia de la Rescisión; en la que refiere la parte demandada que ha operado el Caso Fortuito por lo tanto debe declararse la improcedencia

de la Rescisión del Contrato de Arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte.- Misma que deviene de improcedente ello en virtud de que la propagación de la pandemia mejor conocida como “**COVID-19**” en México, al mes de marzo de 2020, por sí sola no necesariamente puede considerarse como un evento de **caso fortuito** que pueda justificar el retraso o incumplimiento de obligaciones, y más aún en lo que dicha obligación deviene de un contrato mismo que por su naturaleza se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a sus consecuencias según su naturaleza, tal y como lo establece el artículo 1671 de la Ley Sustantiva de la Materia, por lo tanto las partes deben cumplir con las obligaciones adquiridas en dicho contrato, atendiendo a los términos y condiciones expresamente establecidos en los mismos. Es decir, se debe de aplicar el principio general de derecho “*pacta sunt servanda*” (lo pactado debe cumplirse), pues no obstante de que nadie se encuentra obligado a lo imposible, tal y como lo establece el artículo 1433 del Código Civil del Estado de Morelos en que su fundamento señala que: “nadie está obligado al caso fortuito ni a la fuerza mayor sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone...”. Sin embargo tal codificación no es aplicable para el presente asunto pues dicho ordenamiento jurídico si bien señala que ambas figuras jurídicas como lo es caso fortuito o fuerza mayor, son ajenos a la voluntad de las personas que producen los mismos efectos en tanto que impiden el cumplimiento de obligaciones, sin embargo tal evento como lo es la propagación del COVID-19, no le impide al demandado para su cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas; pues existían alternativas para que los Ciudadanos ***** y *****, pudieren cumplir con tal obligación como lo es, que por libre voluntad de las partes, se permitiera la posibilidad de disminuir, algún pago de rentas o inclusive prorrogar la forma de pago de

pensiones rentísticas. Es decir que ambas partes en común acuerdo pacten la suspensión de alguna obligación u obligaciones, o en su defecto su modificación, periodos de espera, entre otras, o incluso la terminación del contrato sin responsabilidad para las partes ante la actualización de un posible evento de caso fortuito o fuerza mayor, puedan darle solución a dicha problemática originada por la Pandemia conocida como “COVID-19”.- Lo que en el presente asunto no sucedió, pues no se advierte que la parte demandada haya tenido un acercamiento con él arrendador y pudiere realizar propuestas para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en las Cláusulas de dicho contrato base de la acción.- Por lo tanto es de declararse improcedente la excepción de estudio.

Respecto a la excepción marcada con el numeral II, consistente en la improcedencia del pago de las obligaciones indemnizatoria reclamadas por la parte actora en los incisos B, C, D y J del escrito inicial de demanda, esta se analizaran en el considerando correspondiente al estudio de las prestaciones antes aludidas pues de la procedencia o improcedencia de dichas prestaciones obedece a su análisis de cada una de ellas.

Por cuanto a la excepción de NULIDAD DE LAS PENAS CONVENCIONALES que reclama la parte actora en los incisos B, C, D y J de la demanda; así la improcedencia de la acción accesoria de daños y perjuicios que señala la parte actora en la fracción V.- **La misma resulta improcedente** en virtud de que de su literalidad de dicho contrato de arrendamiento no se advierte la falta de algunos de los elementos de validez del acto jurídico, por lo contrario sus cláusulas son claras y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, por lo tanto se tiene que ajustar al sentido literal de sus cláusulas. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 41 y 1700 del

Código Civil del Estado de Morelos, de ahí la improcedencia de la excepción de estudio.

En relación a la excepción de **OSCURIDAD DE DEMANDA**.- Se aprecia que le falta razón a la excepcionante, en virtud de que del contenido del libelo del cual se compone el recurso respectivo de la demanda de la accionante se aprecia una numeración y narración sucinta clara y precisa que ha permitido que la demandada conteste y produzca su defensa, lo que ha permitido que durante la secuela procesal ofreciera los elementos de prueba que creyó convenientes para replicar el derecho deducido por su contraria, lo que permite colegir fundadamente que la excepción en análisis sea declarada improcedente; en mérito de lo anterior se declaran improcedentes las defensas y excepciones en estudio.

Por último y en cuanto a las defensas y excepciones que deriven de la presente contestación, las mismas han quedado debidamente analizadas, sin que se advierta alguna otra excepción que tenga que ser analizada.-

IV. Por cuanto a las excepciones expuestas por el demandado *********, pues al contestar la demanda entablada en su contra interpuso como excepción las siguientes:

“...**1.-** Opongo la EXCEPCIÓN DE PAGO de la renta que reclama la arrendataria lo que se acredita con los comprobantes de depósitos en la Institución Bancaria BANAMEX a la cuenta de su titular ciudadana *********, correspondiente a los meses de AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE.

2.- Opongo la defensa de la IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN. En Virtud de haber operado CASO FORTUITO por la que se incurrió en mora en el pago de la renta. Ante una situación como la generada por la pandemia del virus conocido comúnmente como “COVID-19”, en el marco de las relaciones contractuales, en específico en lo referente a las relaciones derivadas del contrato de arrendamiento nos encontramos ante la situación de que los arrendatarios pueden verse imposibilitados para cumplir con su obligación de pago de renta, o el cumplimiento de esta obligación esté resulte muy complicado sumamente gravoso.

En uso del arrendamiento es una figura jurídica fundamental para las operaciones de la mayoría de los negocios y la vivienda de las personas en México, en donde el cumplimiento de sus

obligaciones, especialmente la del pago de renta, se puede ver limitada o afectada en estos días, debido a las diversas medidas para la protección de la salud que se han emitido por las autoridades con relación a la emergencia derivada del COVID-19.

Lo anterior resulta relevante, ya que actualmente diversas empresas establecidas en México se han visto en la necesidad de cerrar sus operaciones debido a las medidas establecidas por la autoridad, ello con el objeto de evitar la propagación del COVID-19, lo cual genera un impacto económico en las empresas y ciudadanos mexicanos debido a la suspensión de operaciones y por lo tanto una disminución en los ingresos de la personas que le impiden cumplir con sus obligaciones contractuales.

La alteración extraordinaria y sobrevenida de las circunstancias motivadas por la crisis del COVID.19, pueden acarrear además de un caso fortuito o fuerza mayor al cumplimiento, una ruptura del equilibrio económico del contrato, tomando el pago de la renta en una obligación muy gravosa para el arrendatario, quien no puede realizar actividades laborales, ni por ello generar ingresos suficientes para hacer frente al pago de la renta de su vivienda, ya que su ingreso económico ha disminuido o es nulo.

II.- La excepción de improcedencia del pago de las obligaciones indemnizatorias, que reclama la parte actora en los incisos B, C, D y J de la demanda, en virtud de que la mora se debe al caso fortuito.

III.- EXEPCIÓN DE NULIDAD DE LAS PENAS CONVENCIONALES que reclama la actora en los incisos B, C D y J de la demanda establecidas en la cláusula segunda y décima tercera del contrato, “a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) Mensuales adicionales al importe de renta”, “a razón del 10% mensual sobre el importe de las rentas” y “a razón de dos meses de rentas por seguir ocupando el inmueble arrendado”, respectivamente en virtud de que exceden en valor a la suerte principal.-

IV.- OSCURIDAD DE DEMANDA e improcedencia de las reparaciones y desperfectos originados dentro del inmueble, en virtud de que la actora no precisa en qué consisten las reparaciones ni desperfectos de manera que pueda contestarlas y puedan ser analizadas al momento de resolver en definitiva.

V.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN ACCESORIA DE DAÑOS Y PERJUICIOS. En virtud de que la actora no precisa en qué consisten, dejándome en estado de indefensión. No precisa cuál es el detrimento patrimonial causado de forma específica, ni la ganancia lícita que dejó de obtener y aunado a que no he causado daño alguno, el hecho de que sólo de manera imprecisa se señale que se causaron daños y perjuicios, ello no cumple con los extremos que exige el artículo 1342 del Código Civil, tratándose en la especie de un elemento para el ejercicio y procedencia de la acción, ya que no es suficiente con que el actor invoque la conducta que considera dañosa, pues ese hechos específicamente el uso, no necesariamente genera un daño o un perjuicio, sino que tales pretensiones tienen autonomía y deben ser expuestas en forma independiente por el demandante.-

VII.- Defensas y Excepciones todas y cada una de las prestaciones que reclama la parte actora.

Respecto a la I consistente en la de defensa Pago de las rentas que reclama la parte actora, en el que refiere

la parte demandada *****, que si se efectuaron pagos sobre las rentas reclamadas, para tal efecto se tiene que el artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece que: “Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.” Siendo que en el presente asunto no aconteció pues la parte demandada, si bien apporto como medio de pruebas las **documentales privadas**, consistente en los Estados de cuenta relativo de la cuenta bancaria de la Institución denominada BANAMEX, cuyo número de tarjeta es *****, por diversas cantidades signado en favor de la arrendadora *****; mismas que no se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos en virtud de los depósitos a la cuenta número ***** de la Institución Bancaria denominada BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A. exhibidos por la parte demandada, es diversa a lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, ello en razón de que en la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento motivo del presente Juicio, se pactó como pago sobre las pensiones rentísticas a la cuenta *****, y los depósitos antes citados y realizados por la parte demandada se hizo a la cuenta *****, es decir se hizo tal depósito a una cuenta diversa a la pactada en el citado contrato, y además no corresponden a los meses de rentas requeridas por la parte actora, lo cual para el suscrito Juzgador es menester que se hubieran adminiculado con otros medios de pruebas de convicción, para los efectos de corroborar que los depósitos a la cuenta *****, presentados por la parte demandada sean los pagos correspondientes a los meses de Agosto, Septiembre y Octubre del año dos mil veinte, lo que no aconteció en el presente asunto pues de las constancias que obran en autos no existe algún otro medio probatorio que acreditara tal cumplimiento, por lo

tanto y al no tener la certeza jurídica de que los pagos hayan sido efectuados para el cumplimiento de los meses de agosto, septiembre y octubre del año dos mil veinte, las excepciones de estudio devienen de **improcedente**.

Referente a la excepción marcada con el número 2 excepción, consistente la improcedencia de la Rescisión; en la que refiere la parte demandada que ha operado el Caso Fortuito por lo tanto debe declararse la improcedencia de la Rescisión del Contrato de Arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte.- Misma que deviene de improcedente ello en virtud de que la propagación de la pandemia mejor conocida como “**COVID-19**” en México, al mes de marzo de 2020, por sí sola no necesariamente puede considerarse como un evento de **caso fortuito** que pueda justificar el retraso o incumplimiento de obligaciones, y más aún en lo que dicha obligación deviene de un contrato mismo que por su naturaleza se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a sus consecuencias según su naturaleza, tal y como lo establece el artículo 1671 de la Ley Sustantiva de la Materia, por lo tanto las partes deben cumplir con las obligaciones adquiridas en dicho contrato, atendiendo a los términos y condiciones expresamente establecidos en los mismos. Es decir, se debe de aplicar el principio general de derecho “*pacta sunt servanda*” (lo pactado debe cumplirse), pues no obstante de que nadie se encuentra obligado a lo imposible, tal y como lo establece el artículo 1433 del Código Civil del Estado de Morelos en que su fundamento señala que: “nadie está obligado al caso fortuito ni a la fuerza mayor sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone...”. Sin embargo tal codificación no es aplicable para el presente asunto pues dicho ordenamiento jurídico si bien señala que ambas figuras

jurídicas como lo es caso fortuito o fuerza mayor, son ajenos a la voluntad de las personas que producen los mismos efectos en tanto que impiden el cumplimiento de obligaciones, sin embargo tal evento como lo es la propagación del COVID-19, no le impide al demandado para su cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas; pues existían alternativas para que los Ciudadanos ***** y ***** , pudieren cumplir con tal obligación como lo es, que por libre voluntad de las partes, se permitiera la posibilidad de disminuir, algún pago de rentas o inclusive prorrogar la forma de pago de pensiones rentísticas. Es decir que ambas partes en común acuerdo pacten la suspensión de alguna obligación u obligaciones, o en su defecto su modificación, periodos de espera, entre otras, o incluso la terminación del contrato sin responsabilidad para las partes ante la actualización de un posible evento de caso fortuito o fuerza mayor, puedan darle solución a dicha problemática originada por la Pandemia conocida como “COVID-19”.- Lo que en el presente asunto no sucedió, pues no se advierte que la parte demandada haya tenido un acercamiento con él arrendador y pudiere realizar propuestas para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en las Cláusulas de dicho contrato base de la acción.- Por lo tanto es de declararse improcedente la excepción de estudio.

Sirve como criterio orientador la tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo registro digital es número 186351; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Tesis: I.3o.C.362 C; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1244.- Que de su literalidad reza lo siguiente:

ARRENDAMIENTO. LA CLAUSURA DEL BIEN ARRENDADO NO CONSTITUYE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, QUE RELEVE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE LAS RENTAS, CUANDO ÉSTE PUDO EVITARLA.

El artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal establece un derecho a favor del arrendatario, consistente en que está autorizado a no cumplir con su obligación de pago inherente al contrato de arrendamiento, cuando quede impedido para usar totalmente el bien arrendado, siempre que ese impedimento derive de caso fortuito o fuerza mayor. Derecho que es correlativo de la obligación ordinaria de pagar renta, que se genera por el uso y goce del bien arrendado, porque existen ocasiones en que el incumplimiento de una obligación no puede ser imputable al deudor, como cuando deja de poder usar y gozar del bien arrendado por causa de un acontecimiento que está fuera del dominio de su voluntad, que no ha podido prever o que aun previéndolo no ha podido evitar. Al respecto, debe tenerse en cuenta que existen tres categorías de acontecimientos constitutivos del caso fortuito o de fuerza mayor, según provengan de sucesos de la naturaleza, de hechos del hombre o de actos de la autoridad. Entre los acontecimientos naturales resultan evidentes el fuego, las inundaciones, los terremotos o movimientos sísmicos y el granizo, entre otros; tratándose de hechos del hombre, destacan los delitos, que pueden provocar la destrucción de una cosa cierta y determinada debida a un tercero, así como las invasiones, las guerras, ataques a mano armada y huelgas; en cuanto a los actos de la autoridad que configuran al caso fortuito, son todos aquellos impedimentos que resultan de una orden o de una prohibición que emana de la autoridad pública, siempre que el deudor no haya dado lugar a esa determinación, y en ese rubro quedan comprendidas las leyes y decretos que monopolizan un producto prohibiendo su importación o exportación y que, por consiguiente, lo sustraen a las convenciones privadas. Sobre tales premisas, la interpretación del precepto invocado es indicativa de que el legislador utiliza los vocablos "caso fortuito" o "fuerza mayor", como conceptos que producen idéntica consecuencia, de modo que la distinción entre ambos resulta irrelevante para el resultado y solamente para efectos ilustrativos debe precisarse que el "caso fortuito" puede aplicarse para distinguir a los hechos producidos por la naturaleza y "fuerza mayor" a los hechos del hombre; esta última implica la "irresistibilidad" al acontecimiento, mientras que el caso fortuito se caracteriza por su "imprevisibilidad". De modo que no debe mediar negligencia o falta de previsión y debe ser un obstáculo insuperable. En ese orden de ideas, para que se configure el caso fortuito o fuerza mayor, no basta con que exista imposibilidad absoluta para ejercer un derecho o cumplir con una obligación, porque cuando el origen de la imposibilidad

para cumplir es el dolo, la negligencia o imprudencia del deudor, la voluntad en obtener el resultado y la falta de diligencia, que caracteriza a la culpa, el obstáculo se neutraliza y el deudor continúa vinculado al cumplimiento de su obligación, esto es, sigue siendo responsable. En consecuencia, si del contenido de las pruebas aportadas deriva que la clausura efectuada por una autoridad tiene su causa en el incumplimiento o infracción a las normas de carácter administrativo que regulan el funcionamiento de la actividad comercial de la arrendataria, desarrollada en el local arrendado, tal acontecimiento no constituye caso fortuito o fuerza mayor, puesto que no estuvo fuera del dominio de la voluntad de la arrendataria, en tanto que el acto de autoridad no fue imprevisible para aquélla, sino que pudo prevenirlo con el hecho de cumplir con las normas aplicables para el funcionamiento de establecimientos mercantiles como el que instaló en el inmueble arrendado.

Respecto a la excepción marcada con el número II en relación a la improcedencia del pago de las obligaciones indemnizatoria reclamadas por la parte actora en los incisos B, C, D y J del escrito inicial de demanda, esta se analizarán en el considerando correspondiente al estudio de las prestaciones antes aludidas pues de la procedencia o improcedencia de dichas prestaciones obedece a su análisis de cada una de ellas.

Por cuanto a la excepción de NULIDAD DE LAS PENAS CONVENCIONALES que reclama la parte actora en los incisos B, C, D y J de la demanda; así la improcedencia de la acción accesoria de daños y perjuicios que señala la parte actora en la fracción V.- **La misma resulta improcedente** en virtud de que de su literalidad de dicho contrato de arrendamiento no se advierte la falta de algunos de los elementos de validez del acto jurídico, por lo contrario sus cláusulas son claras y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, por lo tanto se tiene que ajustar al sentido literal de sus cláusulas. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 41 y 1700 del Código Civil del Estado de Morelos, de ahí la improcedencia de la excepción de estudio.

En relación a la excepción de **OSCURIDAD DE DEMANDA**.- Se aprecia que le falta razón a la excepcionante, en virtud de que del contenido del libelo del cual se compone el ocurso respectivo de la demanda de la accionante se aprecia una numeración y narración sucinta clara y precisa que ha permitido que el demandado conteste y produzca su defensa, lo que ha permitido que durante la secuela procesal ofreciera los elementos de prueba que creyó convenientes para replicar el derecho deducido por su contraria, lo que permite colegir fundadamente que la excepción en análisis sea declarada improcedente; en mérito de lo anterior se declaran improcedentes las defensas y excepciones en estudio.

Por último y en cuanto a las defensas y excepciones que deriven de la presente contestación, las mismas han quedado debidamente analizadas, sin que se advierta alguna otra excepción que tenga que ser analizada

V.- Ahora bien, y toda vez que él demandado, no acredita sus defensas y excepciones, en ese tenor se procede a entrar al estudio de la acción principal de RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado el día quince de enero del año dos mil veinte que promovió la Ciudadana *********, en su carácter de **arrendataria**, respecto al inmueble ubicado en Calle *********, número ********, Colonia ********* Código Postal *********, Cuernavaca, Morelos.

Al efecto, es importante citar los siguientes preceptos legales el qué por su naturaleza, hace imperioso la cita del contenido literal del artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado, el cual dispone:

“...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa,

estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa...”.

Por su parte, el artículo 1878 del antedicho Orden Sustantivo, prevé lo siguiente:

“...Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales...”.

Así también, se hace enunciable el ordinal 1879 que previene:

“...El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley.
En el primer caso del párrafo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos...”.

Por igual el numeral 1901 establece:

“...OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y,
- IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato...”.

Igualmente se transcribe el extremo legal de 1902 de la enunciada Legislación sustantiva, cita:

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

Por último, el artículo 1955 de la Ley Sustantiva Civil invocada precisa:

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

Precisado lo anterior, se procede al estudio contrato base de la acción del cual el actor en lo principal demanda la rescisión del mismo, y para el caso que nos ocupa la arrendadora para acreditar la

procedencia de su acción, ofreció la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el quince de enero del año dos mil veinte, celebrado entre ***** como arrendador y los hoy demandados ***** y ***** en su carácter de arrendatario y obligado solidario respectivamente, dando con ello cumplimiento a lo decretado por el artículo 1881 del Código Sustantivo Civil antes invocado que dispone: “El arrendamiento debe otorgarse por escrito...”, contrato en el que se pactó el término de seis meses forzoso para los contratantes, a partir del quince de enero del año dos mil veinte al catorce de julio del mismo año, siendo objeto del contrato el inmueble ubicado en **Calle *******, **número ******, **Colonia *******, **Código Postal número *******, **Cuernavaca, Morelos**; documental privada que no fue objetada por la parte demandada dentro del plazo concedido para ello, por tanto se le otorga **valor probatorio pleno** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, teniéndose por acreditada la relación contractual de las partes, y el derecho de la actora para demandar la rescisión del contrato arrendamiento en virtud de haber operado la falta de pago de la renta.

De igual manera, la actora ofreció la prueba confesional a cargo del demandado ***** , el cual se desahogó en la audiencia de ley del **catorce de Julio del año dos mil veintiuno**, la cual benefició a los intereses de la parte actora, en virtud de que el demandado no compareció a su desahogo sin causa que lo justificara, por lo que se les declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, por lo que confesaron fictamente en su perjuicio que:

“2.- Que en calidad de arrendatario celebró el absolvente un contrato de arrendamiento en fecha quince de enero del año dos mil veinte.

- 3.- Que el contrato de arrendamiento de fecha 15 de enero del año dos mil veinte lo celebró con la arrendadora *****.
- 4.- Que el absolvente conoce el contenido íntegro del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte.
- 5.- Que el contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte, tenía una vigencia de seis meses.
- 6.- Que el contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte, el absolvente se obligó a pagar una renta mensual de siete mil quinientos pesos.
- 7.- Que conoce y los intereses y penalidades contenidas en el contrato de fecha quince de enero del año dos mil veinte.
- 8.- Que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento fecha quince de enero del año dos mil veinte, es el ubicado en Calle *****, número ****, Colonia *****, Código Postal *****, Cuernavaca, Morelos.
- 9.- Que el absolvente dejó de cumplir con las rentas desde agosto del año 2020.
- 10.- Que la ***** le ha requerido 11.- Que el absolvente al día de hoy le adeuda a su presentante once meses de rentas.
- 12.- Que el absolvente se comprometió a pagar la renta puntualmente.
- 13.- Que en el mes de mayo de 2020, le notificó su presentante vía telefónica y WhatsApp la intención de ocupar el bien inmueble materia de la litis.
- 14.- Que el absolvente una vez cumplida la vigencia del contrato de arrendamiento siguió ocupando el inmueble objeto de arrendamiento.
- 15.- Que el absolvente al día de hoy sigue ocupando el bien inmueble.
- 16.- Que el absolvente no ha pagado en su totalidad las rentas debidas a *****.
- 17.- Que el absolvente ha incumplido con la desocupación del bien inmueble objeto de arrendamiento.
- 18.- Que el absolvente no ha entregado formalmente mediante carta-entrega, el bien inmueble a su arrendado a su presentante.
- 19.- Que el absolvente reconoce que el C. ***** firmó de puño y letra el mismo contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año 2020, como obligado solidario.

Así también, la parte actora ofreció la prueba confesional a cargo del demandado *****, el cual se desahogó en la audiencia de ley del **catorce de Julio del año dos mil veintiuno**, misma que le benefició a sus intereses de la parte actora, en virtud de que el citado demandado no compareció a su desahogo sin causa que lo justificara, por lo que se les declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de

legales, por lo que confesaron fictamente en su perjuicio que:

- “2.- Que en calidad de obligado solidario celebró el absolvente un contrato de arrendamiento en fecha quince de enero del año dos mil veinte.
- 3.- Que el contrato de arrendamiento de fecha 15 de enero del año dos mil veinte lo celebró con la arrendadora *****.
- 4.- Que el absolvente conoce el contenido íntegro del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte.
- 5.- Que el contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte, tenía una vigencia de seis meses.
- 6.- Que el contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte, el absolvente se obligó a pagar una renta mensual de siete mil quinientos pesos.
- 7.- Que el absolvente conoce a ***** dejó de cumplir con las rentas desde agosto de 2020.
- 8.- Que ***** le ha hecho saber al absolvente que el C. ***** , dejo de cumplir con las rentas vencidas desde agosto de 2020.
- 9.- Que ***** ha requerido al absolvente el pago de las rentas vencidas del C. *****.
- 10.- Que el absolvente conoce al día de hoy el C. ***** le adeuda a su presentante once meses de rentas.
- 11.- Que el absolvente no ha pagado en su totalidad las rentas debidas.
- 12.- Que el absolvente reconoce que como arrendatario C. ***** , firmó de puño y letra el mismo contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año 2020.
- 13.- Que conoce los intereses y penalidades contenidas en el contrato de fecha quince de enero de dos mil veinte

Probanzas a la cual, se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, porque dicha confesión ficta perjudica a los intereses de los demandados, reconociendo que celebraron un contrato de arrendamiento el día **quince de enero del año dos mil veinte**, que se obligó al pago de la renta mensual de \$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que incumplió con el pago de rentas de Agosto, septiembre y octubre del año dos mil veinte entre otras; y toda vez que no obra en autos alguna prueba directa que destruya la presunción de certeza que le otorga la ley, así mismo al estar adminiculada con el contrato de arrendamiento base de la acción, que ya fue valorado en líneas anteriores, por lo que se insiste que es de

concederle valor probatorio pleno al contrato base de la acción.

Por cuanto la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, beneficiaron a los intereses de la parte actora, porque al obrar en poder de ésta el **contrato de arrendamiento del veintisiete de octubre de dos mil dieciocho**.

En éste contexto al haber probado la actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación del demandado de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato; prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al afirmar la parte actora la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar la acción rescisoria, incumbe a el arrendatario demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no a la actora, puesto que exigirle tal prueba a la actora equivaldría a obligarlo a probar una negación. En consecuencia, adminiculada la prueba documental privada consistente en el contrato base de la acción y la confesión ficta, valorados en líneas anteriores, **se declara procedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción**, ya que el demandado así como el deudor solidario incumplieron con su obligación del pago de las rentas en términos de lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

VI.- En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado *********, en su carácter de arrendatario, a

la **desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado, Calle ***** , número ****, Colonia ***** , Código Postal ***** , en Cuernavaca, Morelos** en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele a la demandada un plazo de **cinco días**, para que realice la desocupación voluntariamente, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa, al haber incumplido el demandado con lo pactado en el contrato base de la acción y haberse abstenido de cubrir las pensiones rentísticas a estudio.

VII.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso A), se tiene que conforme al artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en la que establece que 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. En la especie dicha disposición se encuentra configurada, puesto que a pesar de que la parte actora al acompañar a su demandada el contrato de arrendamiento celebrado por escrito con el ahora demandado, contrato en el cual consta que el bien inmueble arrendado ubicado en Calle ***** , número ****, Colonia ***** , Código Postal ***** , del Municipio de Cuernavaca, Morelos, y que se estableció en la cláusula tercera del contrato base de la acción, como renta mensual la cantidad de \$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) pagaderos el día quince de cada mes. Asimismo de las pruebas que aportó la actora para acreditar la acción invocada se desprende: de la confesional a cargo de los demandados, a quienes se le declaró confesos, resultando un reconocimiento tácito del contenido del contrato de arrendamiento, así como del incumplimiento en el pago de pensión rentística a partir del mes de agosto del año dos mil veinte a la fecha.

En éste contexto al haber probado la actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación del demandado de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato; prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al acreditarse la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar, el pago de todas las rentas, desde el mes de Agosto del año dos mil veinte, incumbe al arrendatario demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no a la actora, puesto que exigirle tal prueba a la actora equivaldría a obligarlo a probar una negación. En consecuencia, adiniculadas las pruebas documental privada consistente en el contrato base de la acción, así como la confesión ficta, mismos que fueron valorados en líneas anteriores; por lo tanto **se declara procedente el pago de la cantidad de \$22,500.00 (VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas**, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas en términos de lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **en consecuencia, se le condena a la parte demandada ******* en su carácter de arrendatario, así como al Ciudadano *********, al pago de la cantidad de **\$22,500.00 (VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de **Agosto, Septiembre y Octubre del año dos mil veinte**, cada una a razón de **\$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales.**

En ese tenor, se concede a la parte demandada, un término de **cinco días** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla

voluntariamente con lo antes ordenado, con el apercibimiento que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. **Así como se condena al demandado al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.**

Sirviendo de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que dice: Número de registro: 166732 Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo XXX, Agosto de 2009, Tesis: I.11o.C. J/18, Página:258

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.”

VIII.- En relación a la prestación marcada en el inciso B) consistente en el pago a razón del 10% mensual sobre las rentas adeudadas, reclamados por la parte actora y advirtiéndose que en la **cláusula segunda** del contrato de arrendamiento, se estableció lo siguiente: *“La renta estipulada por la ocupación de dicho inmueble es la cantidad de \$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales adelantados cantidad que deberá pagar el arrendatario a “el arrendador” por anticipado los días 15 de cada mes, todo pago de renta pactada que se realice después de los 5 días posteriores a la fecha de pago de cada mes causará interés moratorio mensual independientemente que se actualice la hipótesis de rescisión del presente contrato por falta de pago puntual...”*- Y toda vez que la parte demandada no dio cumplimiento con el pago de las pensiones rentísticas y acorde al artículo ARTICULO 1693, que establece CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla

de la manera convenida...”, resulta **procedente condenar a los demandados** al pago a razón **del interés mensual sobre las rentas adeudadas**, sin embargo respecto al porcentaje del **10%** pactado en dicho contrato de arrendamiento base de la acción, esta Autoridad analizará oficiosamente si existe o no una desproporción o en su caso que exista usura en el pacto de intereses establecidos en dicho contrato.

En ese sentido, La Suprema Corte de Justicia de la Nación define a la usura como el interés excesivo en un préstamo, ganancia, fruto o utilidad que se saca de una cosa; es decir, la usura constituye la estipulación de intereses excesivos o desproporcionales que establecen una ventaja patrimonial en favor del acreedor por el cobro de un interés superior a las tasas de intereses permitidas. De esa manera, si el arrendador obtiene un interés superior al permitido por el cual se beneficia, en contraposición, la deudor sufre un menoscabo en su patrimonio, pues ante la acumulación de intereses excesivos disminuye el valor de su propiedad privada.

En materia de intereses excesivos o usura, la Convención Americana de derechos Humanos en su artículo 21, establece lo siguiente:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”

Por consiguiente, siendo la protección de la propiedad un derecho a favor del individuo, **la usura y la desproporción a costa del reo, está prohibida por la ley.**

Ahora bien, el contenido constitucional del artículo antes transcrito, establece la facultad del juzgador para apreciar de oficio la existencia de intereses excesivos o usurarios, y de advertirlos, puede reducirlos prudencialmente, acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones.

En contrato de arrendamiento base de la acción de fecha **quince de enero del año dos mil veinte** el pacto en la cláusula Tercera un interés moratorios es a razón del **diez por ciento mensual**, por lo tanto, para determinar la tasa de interés anual, se debe multiplicar el **diez por ciento** por los doce meses que tiene el año, lo que arroja una tasa del **120% anual**, tasa que supera al interés establecido por una Institución Financiera.

Con la precisión del dato objetivo que constituye la disparidad del interés moratorio pactados por las partes, con el mínimo del mercado financiero, según datos del Banco de México, este juzgador considera que es suficiente para determinar que la tasa de interés pactada al **diez por ciento mensual (ciento veinte por ciento anual)** se trata de una tasa de interés excesiva que pudiera constituir usura.

En ese sentido, el suscrito Juzgador de forma oficiosa, en ejercicio del control convencional que establece el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está constreñido, en

términos de la legislación internacional y de la jurisprudencia obligatoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estima que es inaceptable que en una convención entre particulares, una de las partes se vea favorecida con el pago de un interés del **120% anual**, el cual resulta superior al interés a lo permitido por las instituciones financieras razón por la cual este órgano jurisdiccional teniendo en cuenta que el interés moratorio fijado por las partes en dicho contrato de arrendamiento es del **diez por ciento mensual (120% anual)**, resulta excesivamente desproporcional, por lo que se considera justo y equitativo reducirlo **al 5% mensual**, mismo que es la mitad del porcentaje establecido en la cláusula tercera del citado contrato de arrendamiento, además en razón a la situación económica actual del país, entre lo que mejor beneficie a los demandados sin dejar desprotegido al arrendador, con una ganancia justa del costo del dinero. En consecuencia, **se condena** a la parte demandada ******* y ******* al pago de la pena convencional, **a razón del 5% mensual**, (cinco por ciento mensual), sobre las rentas no cubiertas previa liquidación que al efecto se formule. De acuerdo a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte.

IX.- Por cuanto a la pretensión consistente en el pago por concepto de pena establecida en la cláusula segunda en la que establece el 30% sobre el importe de renta mensual adicionales al importe de renta mensual y tomando en cuenta que el referido contrato, en su cláusula tercera se estableció lo siguiente: “...No se considera prorrogado el contrato y el importe de renta mensual se incrementará en un 30% por cada mes o fracción hasta que realice la formal entrega del inmueble a satisfacción de “El arrendador” independientemente de

que proceda hacer efectiva la pena prevista para este caso...”. En el presente caso, la actora ejercita la acción contra el demandado alegando que se le requirió para la desocupación y entrega del inmueble sin que haya dado cumplimiento al mismo, situación que además no desvirtuó el demandado, en consecuencia resulta procedente condenar a los demandados ***** y ***** en su carácter de Arrendatario y deudor solidario respectivamente; al pago por concepto de pena establecida en la cláusula segunda en la que establece el 30% sobre el importe de renta mensual adicionales al importe de renta mensual, mismo que correrá a partir del vencimiento del Contrato de Arrendamiento base de la acción. Previa liquidación que al efecto se formule.

X.- Por cuanto a la prestación marcada en el inciso D) consistente al pago de la pena convencional contenida dentro de la Cláusula Décimo Tercera del contrato celebrado con fecha quince de enero del año dos mil veinte, que establece lo siguiente: “...El arrendatario acepta y se obliga a pagar los gastos y costas de procedimientos legales. Daños y perjuicios que ocasionen a “el arrendador” **además de la cantidad que resulte de dos meses de renta**, si se da el caso de que siguiere ocupando el inmueble a pesar de haber terminado la vigencia del arrendamiento...”.- En ese sentido, los artículos 1693 y 1696 del Código Civil del Estado, señalan respectivamente lo siguiente: **“CLÁUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si la estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios”** y **“LÍMITES DE LA CLÁUSULA PENAL. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”**.- Ahora bien de las cláusulas contempladas en el Contrato de

Arrendamiento celebrado con fecha quince de enero del año dos mil veinte, se establecieron como pena ante el incumplimiento de la obligación de los demandados el primero por no haber entregado el inmueble motivo del presente Juicio se estableció en la cláusula segundo pago del 30% mensual o fracción de incremento hasta que realice la formal entrega del inmueble arrendado. Así como se estableció en la Cláusula Tercera como pena convencional a razón del 10%. Así como la pena convencional contenida en la Cláusula Tercera del Citado Contrato base de la acción.- Sin embargo de los dispositivos legales antes invocado, señala que dichas cláusulas penales **no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal** por lo que en términos del artículo 1698 del Código Civil, que a la letra establece: **“EXIGIBILIDAD OPTATIVA DE LA OBLIGACIÓN O DE LA PENA. El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haber estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la manera convenida.”**. No es dable condenar a la parte demandada a la pena convencional a razón de dos meses de arrendamiento, en razón de que en el presente caso exige además el pago de las rentas y al ser condenado al pago del 5% sobre las rentas vencidas y 30% de incremento a las rentas vencidas, lo que conlleva a que dichos porcentajes en su conjunto sean excesivos, de esa manera, si el acreedor obtiene un beneficio superior al permitido, en contraposición, el deudor sufre un menoscabo en su patrimonio y para el caso de que la autoridad judicial lo permitiera, sería violatorio tanto de las garantías del debido proceso y legalidad consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como de los Derechos Humanos protegidos conforme a lo dispuesto por los artículos 1º y 133, de nuestra Carta Magna, y también en los

“Tratados Internacionales”, suscritos por México en materia de “Derechos Humanos”; en efecto, los invocados artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, disponen en lo esencial:

“Artículo 14.- *A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.*

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundará en los principios generales del derecho.

“Artículo 16.- *Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”.*

Asimismo, los invocados artículos 1° y 133, establecen:

“Artículo 1°.- *En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los Derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. ...”.

Artículo 133.- *Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las*

disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados”.

En consecuencia se absuelve a la parte demandada al pago de la pena convencional a razón de dos meses de arrendamiento que refiere en la prestación marcada con el número **D)**, en el escrito inicial de demanda.

XI.- Se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de **arrendatario y obligado solidario**, al pago de los servicios de **energía eléctrica y agua POTABLE**, que erogue el bien inmueble arrendado hasta la total desocupación del inmueble, tal y como se desprende de la CLÁUSULA V del contrato de arrendamiento base de la acción de fecha quince de enero del dos mil veinte siempre y cuando lo acredite fehacientemente en ejecución de sentencia o una vez que puedan evaluarse.- al no haber acreditado que los cubrió de acuerdo al básico.-

XII.- Se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de **arrendatario y obligado solidario**, una vez acreditado a la reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble motivo del presente juicio tal y como se encuentra estipulado en la cláusula Décima Tercera del contrato de arrendamiento base de la acción de fecha quince de enero del dos mil veinte. Lo anterior además con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1930 del Código Civil del Estado de Morelos.

XIII.- Por cuanto al pago de gastos y costas reclamados, en virtud de que la presente resolución es adversa a la parte demandada, se condena a los

Ciudadanos ***** y ***** al pago por concepto únicamente de gastos de ejecución, previa liquidación que al efecto se formule. En cuanto a las costas reclamadas, los artículos 168 y 1047 del Código Procesal Civil para el Estado, establecen que en los juicios seguidos ante los juzgados menores no habrá condena en costas, por lo anterior, no ha lugar a condenar al demandado al pago de los mismos.

XIV.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **H)** no ha lugar a la condenación por tal concepto toda vez que del desarrollo del proceso no se precisó de manera clara en qué consisten los daños ni lo acredita con medio idóneo de prueba alguna, aunado a que en el presente contrato se estipularon penas convencionales para el caso de no dar cumplimiento con el pago de las pensiones rentísticas de los demandados, lo que conlleva a resarcir el daño ocasionado por retraso al pago de las pensiones rentísticas, por lo tanto al actualizarse dicha prestación estaríamos ante doble condena por tal incumplimiento, por lo anterior y con fundamento en los artículos 1693 y 1696 del Código Civil en el Estado de Morelos se absuelve a los demandados al pago de los daños y perjuicios por falta de pagos y rentas y entrega del inmueble.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1692, 1693, 1875, 1877, 1881, 1901, 1948 del Código Civil; 96 fracción IV, 101, 105, 106, 504, 505, 636, 640 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil, ambos Ordenamientos vigentes en el Estado; por lo que es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora *****, acreditó la procedencia de la acción especial de arrendamiento deducida en el presente juicio y el demandado *****, en su carácter de arrendatario y *****, en calidad de obligado solidario, no acreditaron sus defensas y excepciones, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento base de la presente acción, celebrado entre *****, en su carácter de arrendadora y ***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario respectivamente, el día quince de enero de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** número ****, Colonia ***** Código Postal ***** de Cuernavaca, Morelos.

CUARTO.- Se condena al demandado *****, en su carácter de arrendatario, a la **desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado, ubicado en** Calle ***** número ****, Colonia ***** Código Postal ***** de Cuernavaca, Morelos, en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele al demandado un plazo de **cinco días**, para que realice la desocupación voluntariamente, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. Se condena a los demandados ***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario, al pago de la cantidad de **\$22,500.00**

(VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a razón del pago de las rentas atrasadas por la cantidad **\$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cada uno,** correspondiente del mes de **Agosto, Septiembre y Octubre** del año dos mil veinte; concediéndose a la parte demandada, un término de **cinco días** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, con el apercibimiento que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. **Así como se condena a los demandados al pago de las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.**

SEXTO.- Se condena los demandados ***** y ***** , al 5% (cinco por ciento) sobre el importe de las rentas no cubiertas, previa liquidación que al efecto se formule.

SEPTIMO.- Se Condena a los demandados ***** y ***** en su carácter de Arrendatario y deudor solidario respectivamente; al pago de pena establecida en la cláusula segunda en la que establece el incremento de un 30% adicionales al importe de renta mensual, mismo que se computará a partir del vencimiento del contrato base de la acción. Previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- Se Absuelve a la parte demandada ***** y ***** en su carácter de Arrendatario y obligado solidario respectivamente al pago de la pena convencional contenida dentro de la Cláusula Décimo Tercera del Contrato celebrado con fecha quince de enero del año dos mil veinte a razón de dos meses de arrendamiento, por los razonamiento expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

NOVENO.- Se condena a los demandados *****y *****, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario**, al pago de los servicios de **energía eléctrica y agua POTABLE**, que erogue el bien inmueble arrendado hasta la total desocupación del inmueble.

DÉCIMO.- Se condena a los demandados *****y *****, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario**, una vez acreditado a la reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble motivo del presente juicio ello en tal y como se encuentra estipulado en la cláusula Décima Tercera del contrato de arrendamiento base de la acción de fecha quince de enero del dos mil veinte.

DÉCIMO PRIMERO.- Se condena a los Ciudadanos ***** y ***** al pago por concepto únicamente de gastos de ejecución, previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO SEGUNDO.- Se absuelve a los demandados al pago de las costas lo anterior en razón a lo argumentado en el considerando **XIII** de la presente resolución.

DÉCIMO TERCERO.- Se absuelve al pago de daños y perjuicios a la parte demandada en razón de las argumentaciones señaladas en el Considerando IV, de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firmó el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO** Juez Segundo Menor en materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado, ante la Segundo Secretaria de Acuerdos

Licenciada **MA. ARACELI MARTÍNEZ BAUTISTA**, con
quien actúa y da fe.
LMTS/PRA*