

Cuernavaca, Morelos; uno de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver sobre el juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO**, promovido por *********, en su carácter de arrendador, contra *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, en los autos del expediente número **152/2020**, radicado en la **Tercera Secretaria**, y;

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

1.- Mediante escrito presentado con fecha seis de agosto de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció *********, en su carácter arrendadora, y en la vía Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles, demandando de *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, las siguientes prestaciones:

*“1.- De la persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada *********, en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, la declaración legal, que haga su señoría, de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero del año 2015, celebrado entre el suscrito *********, como arrendador y la persona moral denominada *********, como arrendataria, quien estuvo representada en este acto jurídico, por el *********, en relación al *********, ubicado en la propiedad con clave catastral *********, en la *********, con una superficie aproximada de 750 m2, por violación a las cláusulas segunda, tercera, quinta y séptima, del contrato de arrendamiento que quedo señalado en líneas anteriores, toda vez, que el arrendatario y el subarrendatario han omitido pagar de forma puntual las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2020.*

2. De la persona moral denominada ***** , en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** , en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, la declaración legal, que haga su señoría, de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero del año 2015, celebrado entre el suscrito ***** , como arrendador y la persona moral denominada ***** , como arrendataria, quien estuvo representada en este acto jurídico, por el ***** , en relación ***** , ubicado en la propiedad con clave catastral ***** , en la ***** , con una superficie aproximada de 750 m2, por violación a las cláusulas segunda, tercera, quinta y séptima, del contrato de arrendamiento que quedo señalado en líneas anteriores, toda vez, que el arrendatario y el subarrendatario han omitido pagar de forma puntual las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2020.

3. Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero de 2015, que quedó relacionado en los apartados que antecede se reclama de la persona moral denominada ***** , en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, se reclama la desocupación y entrega a mi favor, del bien inmueble identificado como ***** , ubicado en la propiedad con clave catastral ***** , en ***** , con una superficie aproximada de 750m2, que fue materia del contrato de arrendamiento cuya rescisión ahora demando, para que se me entregue en las mismas condiciones en que lo recibí.

4. De los demandados persona moral denominada ***** en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** , en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** , en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y ***** , en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad de \$248,221.35 (doscientos cuarenta y ocho mil doscientos veintiún pesos 35/100 m.n.), por concepto de las rentas adeudadas correspondientes a los meses de mayo, junio y julio del año 2020, más las rentas mensuales que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, precisando que la renta mensual para este año 2020 es de \$82,740.45 (ochenta y dos mil setecientos cuarenta pesos 45/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado (IVA), y que el arrendatario está obligado a cubrir mensualmente al suscrito, considerando los incrementos anuales del 10%, pactado entre los contratantes en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción.

5. De los demandados persona moral ***** , en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** , en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** ,

en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y *****, en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad que resulte por concepto de los intereses moratorios causados a razón del 6% mensual pactado en la cláusula séptima, del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero del año 2015, que se exhibe como base de la acción en virtud de que la arrendataria ***** pago al suscrito de manera extemporánea las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2020, cantidad que será liquidada en ejecución de sentencia.

6. De los demandados persona moral denominada ***** en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y ***** en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios a razón del 6% que se sigan causando, cantidad que deberá ser computada a partir de la fecha en la que la arrendataria y el subarrendatario incurrieron en mora en el pago de cada una de dichas pensiones rentísticas y hasta el momento en que haga el pago completo de las mencionadas pensiones rentísticas de forma completa, cantidades que de igual forma, serán liquidadas en ejecución de sentencia.

7. De los demandados persona moral denominada ***** en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y ***** en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad de \$1,200 (mil doscientos pesos 00/100 m.n.) diarios de pena convencional, que mensualmente equivalen aproximadamente a \$36,000.00 (treinta y seis mil pesos 00/100 m.n.), dependiendo el mes de que se trate desde que el arrendatario incumplió la cláusula segunda del contrato base de la acción, hasta el día en que el arrendatario decida entregar la propiedad arrendada independientemente del pago de la pensión rentística que se sigan venciendo.

Y que al día de hoy la mencionada pena convencional equivale a \$1,574,400.00 (un millón quinientos setenta y cuatro mil cuatrocientos pesos 00/100 m.n.), más IVA por concepto de pena convencional de \$1,200.00 (mil doscientos pesos 00/100 m.n.) por cada día de retraso en la entrega de la propiedad tal y como se convino en la cláusula segunda del contrato base de la acción, es decir, el arrendatario tenía la obligación de entregar el inmueble arrendado el día 31 de diciembre de 2016, a las 11:00 am, salvo negociación en una fecha anterior al 31 de diciembre de 2016, entre ambas partes que se tendría por no válido cualquier convenio verbal y por lo tanto, tendría que pagar una pena convencional

de \$1,200.00 (mil doscientos pesos 00/100), diarios independientemente de la pensión rentística y dicha pena sería obligatoria hasta la entrega del local arrendado. Y como se ve y consta esta pena convencional empieza a generarse a partir del día 1 de enero del año 2017, y continua al día de hoy que siguen en posición derivada usando y disfrutando la localidad arrendada, sin un nuevo contrato firmado por ambas partes, en consecuencia, es procedente el pago de esa pena convencional, hasta el día en que ellos decidan entregar la propiedad arrendada."

9. De los demandados persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada *********, en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada *********, en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los ********* y *********, en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago al corriente de los servicios de luz, agua, internet, teléfono, y otros que hubiesen contratado los hoy demandados, en el local arrendado hasta la entrega del mismo. Tal y como se obligó la arrendataria en la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA del citado contrato base de la acción.

10. De los demandados persona moral denominada *********, en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada *********, en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada *********, en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ********* y *********, en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama que acrediten si se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas, así como al corriente en el pago de los intereses moratorios generados al día de hoy y de no acreditarlo, se proceda conforme a las reglas del embargo precautorio sobre el inmueble otorgado en garantía en la cláusula décima tercera, del contrato de arrendamiento base de la acción y en caso necesario sobre los bienes del arrendatario o de los otros fiadores.

11. El pago de los gastos y costas que genere la tramitación del presente asunto hasta su total terminación."

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demandada, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, citó los preceptos legales que considero aplicables al caso y acompañó como documentos base de su acción, los que obran en autos.

2.- Por auto diecisiete de agosto de dos mil veinte, se admitió su demanda en la vía y forma

correspondiente, ordenándose con la misma correr traslado y emplazar a los demandados para que en el plazo de CINCO DÍAS dieran contestación al litigio incoado en su contra, emplazamiento que se practicó a los demandados con fecha uno de septiembre de dos mil veinte, tal y como se desprende de actuaciones a fojas 22 a 46 del expediente en que se actúa.

3.- En acuerdo de once de septiembre de dos mil veinte, atento a la certificación secretarial hecha, se decretó la rebeldía en que incurrió la codemandada ***** , en su calidad de fiador, al omitir dar contestación en tiempo y forma al litigio incoado en su contra.

4.- Por auto de once de septiembre de dos mil veinte, atento a la certificación secretarial hecha, ***** , en su carácter de arrendatario; ***** , en su carácter de subarrendador; ***** , en su calidad de fiador y ***** , en su calidad de fiador; dieron contestación al litigio incoado en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hicieron valer, se tuvieron por enunciadas las pruebas que ofrecieron para ser tomadas en consideración en el momento procesal oportuno; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se concedió a las partes un plazo de **cinco días** para que ofrecieran las pruebas que no hubieran exhibido desde la demanda y su contestación.

5.- Por auto treinta de septiembre de dos mil veinte, atenta a la certificación realizada, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de ley contemplada en el artículo 638 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y se admitieron como pruebas de ***** , la Confesional y Declaración de Parte a cargo de los demandados

*****, en su carácter de arrendatario, por conducto de quien legalmente la representara; ***** en su carácter de subarrendador, por conducto de quien legalmente la representara; ***** en su calidad de fiador, por conducto de quien legalmente la representara; ***** en su calidad de fiador y ***** en su calidad de fiador; la testimonial de ***** y *****; la Pericial Contable en los términos ofrecidos, designando como perito de su parte al *****; por lo que este Juzgado designó como perito en dicha materia a *****; así también se requirió a los demandados para que en el plazo de **tres días** designaran perito contable de su parte o propusieran nuevos puntos sobre los cuales versaría dicha probanza; las documentales públicas y privadas consistentes en Contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, signado entre ***** como arrendador y ***** en su carácter de arrendatario; ***** en su carácter de subarrendador; ***** en su calidad de fiador; ***** en su calidad de fiador y ***** en su calidad de fiador; oficio número SG/CEPCM/DPI/SN/DIV/4069/2020, de fecha once de septiembre de dos mil veinte, expedido por el Titular de la Coordinación Estatal de Protección Civil Morelos, en la que se informó que no se emitió medida de restricción por parte de dicha dependencia derivada de la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV-2, respecto de alguna orden de suspensión de labores de la negociación denominada ***** ubicada en *****; acuse de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, dirigido al Coordinador Estatal de Protección Civil de Morelos; factura expedida por el subarrendatario *****; la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

6.- En acuerdo de ocho de octubre de dos mil veinte, se dio vista con el escrito presentado en este Juzgado el día seis del mes y año en cita, registrado con el número de cuenta 3990, mediante el cual el actor *****, se desistió de la pericial en materia contable, a lo que este Juzgado proveyó que una vez ratificado su escrito ante la presencia judicial se acordaría lo procedente, hecho que aconteció el día doce de octubre de dos mil veinte; por lo que, en acuerdo dictado el día trece del mes y año acabados de citar, se tuvo al actor *****, desistiéndose a su más entero perjuicio de la prueba pericial en materia contable ofrecida.

7.- Con fecha trece de octubre de dos mil veinte, atento a la certificación secretarial hecha, se admitieron como pruebas de los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador; las Documentales Públicas y Privadas, consistentes en Escritura Pública número *****, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil cinco, pasada ante la fe del Notario Público 41 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México; y Escritura Pública número *****, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público 41 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México; diversos correos electrónicos los cuales obran glosados a fojas 142 a 181 del expediente en que se actúa; Billete de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por ***** por la cantidad de \$236,637.67 (doscientos treinta y seis mil seiscientos treinta y siete pesos 67/100 m.n.), por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, y por el importe total de la renta del mes de septiembre de dos mil veinte, con IVA incluido menos las retenciones

correspondientes; copias simples de los recibos de pagos de servicio de agua del mes de julio de dos mil veinte; y del servicio luz de los meses de abril y julio de dos mil veinte.

8.- El veintiséis de octubre de dos mil veinte, el apoderado legal de la parte demandada exhibió el billete de depósito número ***** expedido por *****, el cual ampara la cantidad de \$78,879.23 (setenta y ocho mil ochocientos setenta y nueve pesos 23/100 m.n.), por concepto de renta del mes de octubre de dos mil veinte, mismo que se ordenó poner a disposición de la parte actora.

9.- Con fecha trece de noviembre de dos mil veinte, se llevó a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble ubicado en *****; diligencia en la que la parte actora *****, recibió a su más entera satisfacción el bien inmueble materia de este asunto.

10.- En diligencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se desahogó la audiencia de Ley prevista por el artículo 368 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en la que se desahogaron las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador; la Confesional de *****, en su calidad de fiador, a quien se le declaró confesa por no comparecer al desahogo de dicha diligencia; se declaró desierta la prueba testimonial a cargo de ***** y *****, por causas imputables a la parte actora al omitir presentar a sus atestes al desahogo de dicha diligencia; y al advertirse que existían pruebas pendientes por desahogar, como lo era la prueba de Declaración de

Parte a cargo de *****, en su calidad de fiador, se señaló nueva fecha para su continuación.

11.- Mediante acuerdo de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por presentado a *****, desistiéndose de la prueba de Declaración de Parte a cargo de *****, en su calidad de fiador; a lo que este Juzgado ordenó que una vez ratificado su escrito ante la presencia judicial se acordaría lo procedente. Hecho que aconteció el día treinta del mes y año acabados de citar.

12.- En diligencia de dieciocho de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por desistido a *****, de la prueba de Declaración de Parte a cargo de *****; acto continuo se procedió a recibir los alegatos de las partes en litigio, *****, y *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador; no así de *****, en su calidad de fiador; en virtud de su incomparecencia a la diligencia o no haberlos exhibido por escrito; diligencia que en su parte final ordenó la reserva para turnar los autos a la vista del Titular del Juzgado para el dictado de la resolución correspondiente de conformidad con la circular RJD/JUNTA ADMON/059/2020, hasta en tanto se reanudaran las labores en este Órgano Jurisdiccional; reseñado lo anterior, se procede a al dictado de la sentencia correspondiente, misma que se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código

Procesal Civil vigente del Estado de Morelos; que señala:

"...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...",

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

"Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio",

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

"Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar",

Este Juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia, asimismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por

el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: “Sumisión expresa”. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez, que del documento presentado como base de la acción consistente contrato de arrendamiento de diez de enero de dos mil quince, en el cual consta el acto jurídico de arrendamiento, celebrado entre *********, **en su carácter de arrendador**, y *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador; se advierte específicamente de la estipulación de la cláusula *DÉCIMA NOVENA.- “EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO, ***** , ***** , Y LOS FIADORES SE OBLIGAN PARA TODO LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO E INTERPRETACIÓN DE ESTE CONTRATO, A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO, QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO, PRESENTE, FUTURO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA.”*, por consiguiente existe sumisión expresa de las partes en someterse a la jurisdicción de este Juzgado, pues convinieron en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de Cuernavaca, Morelos, misma que se encuentra en el Primer Distrito Judicial en donde ejerce jurisdicción esta autoridad, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis pronunciada Tribunal Colegiado en Materia del Trabajo del Segundo Circuito Judicial, pagina 2320, XXVIII, octubre de 2008, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de rubro y texto:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”.

Asimismo tiene aplicación la siguiente tesis emitida por la Segunda Sala nuestro Máximo Tribunal del País, visible a página 381, XXIX, Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice;

“COMPETENCIA. La competencia de las autoridades, es materia de interés público, por lo cual, esas mismas autoridades, aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa cuestión, de manera principal y preferente.”.

En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus prestaciones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial.

Al respecto, tenemos que el numeral **636** del mismo cuerpo de leyes, estipula: “...De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga. A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se

aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil...”.

Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela judicial efectiva establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Robustece lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refiere:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está*

restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, 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. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente."

II.- Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, atendiendo los lineamientos ilustrativos de la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal

Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados”.*

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, establece: *“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario”.* En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley”.* En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la

ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la*

legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

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; así también, tenemos que 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. Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida 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; ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos transcrito en líneas precedentes. Ilustrando a lo anterior tenemos la jurisprudencia registrada bajo el número 169271, visible en la página 1600, del Tomo XXVIII, Julio de 2008, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época, la cual cita:

“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.”.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

En tal tesitura, dicha 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 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el documento base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre *********, en su carácter de **arrendatario y *******, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, **respecto del bien inmueble identificado como Local “A”, ubicado en la propiedad con clave catastral *******, en *********, **con una superficie aproximada de 750 m2**; del que, se colige que le asiste el derecho al actor *********, para

hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado con la parte demandada el acuerdo de voluntades referido; es decir, por existir la relación jurídica entre las partes de la cual derivan las prestaciones de los actores; ello, sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa desde luego la procedencia de la acción misma.

III.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. Por cuestión de técnica jurídica, y atendiendo a que los demandados *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador; opusieron defensas y excepciones al momento de contestar la demanda entablada en su contra, siendo las siguientes:

“1.- LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN POR MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, POR LA FALTA DE UNO DE LOS ELEMENTOS DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.

2.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA RECLAMAR LA PENA CONVENCIONAL ESTABLECIDA EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN EN ATENCIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1881 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.

3.- LA DE NULIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL.

4.- LA DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

5.- EXCEPCIÓN DE ORDEN Y EXCLUSIÓN.

6.- LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA.

7.- LA DE COMPENSACIÓN.

8.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA RECLAMAR EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS.”.

Respecto a las excepciones marcadas con los números 1, 2 y 8, debe decirse que las mismas, más que excepción es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es la inexistencia de la demanda y arroja la carga de la prueba al actor, obligando de esta manera al suscrito a examinar todos los elementos constitutivos de la acción invocada por el actor, a efecto de determinar al resolver el fondo del juicio en estudio, sobre la procedencia o improcedencia de la

acción. Ilustra lo anterior el criterio emitido por la Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, en la tesis emitida en la Octava Época, con número de registro: 216619, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Abril de 1993, materia: Civil, Laboral, página: 237, bajo el siguiente rubro y texto:

“...DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS. No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción...”

Respecto de las excepciones marcadas con los números 3, 4, 5 y 7, cabe mencionar que si bien es cierto, los demandados ofrecieron como pruebas para acreditar sus excepciones: las Documentales Privadas consistentes en diversos correos electrónicos los cuales obran glosados a fojas 142 a 181 del expediente en que se actúa; Billete de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por ***** por la cantidad de \$236,637.67 (doscientos treinta y seis mil seiscientos treinta y siete pesos 67/100 m.n.), por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, y por el importe total de la renta del mes de septiembre de dos mil veinte, con IVA incluido menos las retenciones correspondientes; copias simples de los recibos de pagos de servicio de agua del mes de julio de dos mil veinte; y del servicio luz de los meses de abril y julio de dos mil veinte; sin embargo, dichas probanzas resultan ineficaces para los fines propuestos por sus oferentes, pues las mismas no son suficientes para desvirtuar la acción de Arrendamiento que en su contra hace valer *****, máxime que los mismos

demandados ***** , en su carácter de arrendatario; ***** , en su carácter de subarrendador; ***** , en su calidad de fiador y ***** , en su calidad de fiador, expresamente aceptaron deber los meses que se les reclaman, tan es así, que exhibieron ante esta Autoridad el Billeto de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por ***** por la cantidad de **\$236,637.67 (doscientos treinta y seis mil seiscientos treinta y siete pesos 67/100 m.n.)**, por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte; documental a la que, se le concede valor probatorio en términos de los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, lo que de suyo hace, se tenga por aceptado el cobro de las pensiones rentísticas que por esta vía les reclaman; de ahí la improcedencia de las excepciones mencionadas.

Por otra parte, respecto a la excepción marcada con el número 6 consistente en la de Oscuridad de la Demanda, la misma deviene improcedente en razón de que de la lectura del escrito de demanda que nos ocupa, se advierte, que ésta se encuentra formulada conforme a derecho, tan es así, que del ocurso de contestación a la misma, se advierte que ***** , en su carácter de arrendatario; ***** , en su carácter de subarrendador; ***** , en su calidad de fiador y ***** , en su calidad de fiador, dieron contestación a la misma, lo que denota que no se les dejó en estado de indefensión; tan es así, que el libelo se admitió a trámite e incluso, se le corrió traslado con el mismo, y como se apuntó los ciatos demandados dieron contestación en todas y cada una de sus partes; debiendo señalar además, que el suscrito Juzgador tiene la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, de donde bien se pudo advertir alguna deficiencia que en concreto impidiera

el estudio de su demanda, ya que el artículo **357** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, refiere que si el Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá a la parte actora para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, por tanto, el hecho de que la demanda se haya admitido en sus términos, impide que exista la defensa o la excepción de la oscuridad de la demanda, puesto que previamente se analizó el escrito inicial de demanda y se consideró apegado a derecho, tan es así que se le dio trámite, por lo que, la mencionada **excepción resulta improcedente.**

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, Quinta Época, emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXXXI, página 1232, que reza:

“OSCURIDAD DE LA DEMANDA, EXCEPCION DE. *El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, anterior al vigente, enumeraba entre las excepciones dilatorias, la oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda (artículo 28, fracción V); pero el nuevo código ha hecho desaparecer esa excepción, y para precisar la idea de eliminar esa clase de defensas que sólo retardan los juicios, señala expresamente en el artículo 36, cuales son las excepciones de previo y especial pronunciamiento, admisibles en los juicios ordinarios y sumarios. Las disposiciones de los artículos 255 y 257 del código vigente, explican la desaparición de la excepción de que se trata, pues el primero de ellos señala los requisitos que debe contener la demanda, y el segundo autoriza al Juez, si la demanda fuere oscura o irregular, para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete, hecho lo cual, le dará curso. Esto significa que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular y la ley le otorga la facultad para corregir inmediatamente cualquiera deficiencia, con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Por tanto, es evidente que ya no puede resucitarse la antigua práctica de la excepción perentoria o dilatoria, fundada en la oscuridad o defecto legal en la forma de*

proponer la demanda, porque de hacerse esto, se contrariaría el espíritu de la reforma y volvería a implantarse esa práctica, que por perjudicial, quedó abolida."

Amparo civil directo 4453/43. Gómez Girón Enrique. 17 de julio de 1944. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Carlos I. Meléndez no intervino en la votación este asunto por las razones que constan en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Octava Parte, Común, página 190, tesis 126, de rubro: " DEMANDA DE AMPARO OSCURA, IRREGULAR O IMPRECISA."

Así como, la tesis con número de registro 214059, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Diciembre de 1993, Materia Civil, Página 890.

"EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 367/93. Manuel Marín López y coagraviados. 9 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Antonio Rico Sánchez

IV.- No existiendo cuestión incidental que requiera previo análisis, se procede a resolver el fondo del presente juicio, en ese orden de ideas, el actor ***** , reclama de ***** , en su carácter de arrendatario; ***** , en su carácter de subarrendador; ***** , en su calidad de fiador; ***** , en su calidad de fiador y ***** , en su calidad de fiador, las siguientes prestaciones:

"1.- De la persona moral denominada ***** , en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** , en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, la declaración legal, que haga su señoría, de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero del año 2015, celebrado entre el suscrito ***** , como arrendador y la persona moral denominada ***** , como arrendataria, quien estuvo representada en este acto jurídico, por el *****Z, en relación al Local ***** , ubicado en la propiedad con clave catastral ***** , en la ***** , con una superficie aproximada de 750 m2, por violación a las cláusulas segunda, tercera, quinta y séptima, del contrato de arrendamiento que quedo señalado en líneas anteriores, toda vez, que el arrendatario y el subarrendatario han omitido pagar de forma puntual las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2020.

2. De la persona moral denominada ***** , en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** , en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, la declaración legal, que haga su señoría, de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero del año 2015, celebrado entre el suscrito ***** , como arrendador y la persona moral denominada ***** , como arrendataria, quien estuvo representada en este acto jurídico, por el ***** , en relación al Local ***** , ubicado en la propiedad con clave catastral ***** , en la ***** , con una superficie aproximada de 750 m2, por violación a las cláusulas segunda, tercera, quinta y séptima, del contrato de arrendamiento que quedo señalado en líneas anteriores, toda vez, que el arrendatario y el subarrendatario han omitido pagar de forma puntual las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2020.

3. Como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero de 2015, que quedó relacionado en los apartados que antecede se reclama de la persona moral denominada ***** , en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, se reclama la desocupación y entrega a mi favor, del bien inmueble identificado como local ***** ,

ubicado en la propiedad con clave catastral ***** en ***** con una superficie aproximada de 750m², que fue materia del contrato de arrendamiento cuya rescisión ahora demando, para que se me entregue en las mismas condiciones en que lo recibió.

4. De los demandados persona moral denominada ***** en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y ***** en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad de \$248,221.35 (doscientos cuarenta y ocho mil doscientos veintiún pesos 35/100 m.n.), por concepto de las rentas adeudadas correspondientes a los meses de mayo, junio y julio del año 2020, más las rentas mensuales que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, precisando que la renta mensual para este año 2020 es de \$82,740.45 (ochenta y dos mil setecientos cuarenta pesos 45/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado (IVA), y que el arrendatario está obligado a cubrir mensualmente al suscrito, considerando los incrementos anuales del 10%, pactado entre los contratantes en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción.

5. De los demandados persona moral denominada "propiedades ***** en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y ***** en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad que resulte por concepto de los intereses moratorios causados a razón del 6% mensual pactado en la cláusula séptima, del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero del año 2015, que se exhibe como base de la acción en virtud de que la arrendataria ***** pago al suscrito de manera extemporánea las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2020, cantidad que será liquidada en ejecución de sentencia.

6. De los demandados persona moral denominada ***** en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada ***** en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y ***** en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios a razón del 6% que se sigan causando, cantidad que deberá ser computada a partir de la fecha en la que la arrendataria y el subarrendatario incurrieron en mora

en el pago de cada una de dichas pensiones rentísticas y hasta el momento en que haga el pago completo de las mencionadas pensiones rentísticas de forma completa, cantidades que de igual forma, serán liquidadas en ejecución de sentencia.

7. De los demandados persona moral denominada *****, en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada ***** en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada *****, en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y *****, en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago de la cantidad de \$1,200 (mil doscientos pesos 00/100 m.n.) diarios de pena convencional, que mensualmente equivalen aproximadamente a \$36,000.00 (treinta y seis mil pesos 00/100 m.n.), dependiendo el mes de que se trate desde que el arrendatario incumplió la cláusula segunda del contrato base de la acción, hasta el día en que el arrendatario decida entregar la propiedad arrendada independientemente del pago de la pensión rentística que se sigan venciendo.

Y que al día de hoy la mencionada pena convencional equivale a \$1,574,400.00 (un millón quinientos setenta y cuatro mil cuatrocientos pesos 00/100 m.n.), más IVA por concepto de pena convencional de \$1,200.00 (mil doscientos pesos 00/100 m.n.) por cada día de retraso en la entrega de la propiedad tal y como se convino en la cláusula segunda del contrato base de la acción, es decir, el arrendatario tenía la obligación de entregar el inmueble arrendado el día 31 de diciembre de 2016, a las 11:00 am, salvo negociación en una fecha anterior al 31 de diciembre de 2016, entre ambas partes que se tendría por no válido cualquier convenio verbal y por lo tanto, tendría que pagar una pena convencional de \$1,200.00 (mil doscientos pesos 00/100), diarios independientemente de la pensión rentística y dicha pena sería obligatoria hasta la entrega del local arrendado. Y como se ve y consta esta pena convencional empieza a generarse a partir del día 1 de enero del año 2017, y continua al día de hoy que siguen en posición derivada usando y disfrutando la localidad arrendada, sin un nuevo contrato firmado por ambas partes, en consecuencia, es procedente el pago de esa pena convencional, hasta el día en que ellos decidan entregar la propiedad arrendada."

9. De los demandados persona moral denominada *****, en su carácter de arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada *****, en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada *****, en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores ***** y *****, en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama el pago al corriente de los servicios de luz, agua, internet, teléfono, y otros que hubiesen contratado los hoy demandados, en el local arrendado hasta la entrega del mismo. Tal y como se obligó la arrendataria en la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA del citado contrato base de la acción.

10. De los demandados persona moral denominada *****, en su carácter de

arrendatario por conducto de su representante legal, y de la persona moral denominada *****, en su carácter de subarrendatario por conducto de su representante legal, de la persona moral denominada *****., en su carácter de fiador por conducto de su representante legal y de los señores *****, en lo personal; en su carácter de fiadores, se reclama que acrediten si se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas, así como al corriente en el pago de los intereses moratorios generados al día de hoy y de no acreditarlo, se proceda conforme a las reglas del embargo precautorio sobre el inmueble otorgado en garantía en la cláusula décima tercera, del contrato de arrendamiento base de la acción y en caso necesario sobre los bienes del arrendatario o de los otros fiadores.

11. El pago de los gastos y costas que genere la tramitación del presente asunto hasta su total terminación.”.

Al respecto, el artículo **1875** del Código Civil el vigor señala lo siguiente: “**...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...**”.

Por otro lado el artículo **1948** del Ordenamiento Legal invocado, establece como causas de terminación del contrato de arrendamiento la siguiente: “**... fracción I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada...**”.

De igual manera el artículo **1949** del Código antes citado establece que: “**Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1938 y 1939 del mismo Ordenamiento Legal**”.

Así también el artículo **1950** del Código antes mencionado dispone que: “**...Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato....**”

Para acreditar su acción la parte actora ofreció como pruebas la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre *********, **en su carácter de arrendador** y *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, el diez de enero de dos mil quince, al cuál de conformidad con los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, al no haber sido impugnado en su contenido y forma; la existencia de relación contractual entre la parte actora y los demandados, y que de la misma se encuentran las condiciones y obligaciones a las cuales se sometieron las partes a partir de la vigencia de dicho contrato del primero de noviembre de dos mil dieciséis, con terminación el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.

Asimismo la actora ofreció como prueba la Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte demandada, *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, desahogadas en diligencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, en la que la persona moral *********, por conducto de su representante legal, al responder el pliego de posiciones formulado, manifestó: “conocer a su presentante *********, negó que su representada en su calidad de subarrendataria está obligada a cumplir con todas y cada una de las cláusulas convenidas en el contrato de arrendamiento base de la acción; negó que su representada en su calidad de subarrendataria omitió cumplir con lo pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción; negó que su representada se ha abstenido de pagar la pena

convencional establecida en la cláusula segunda del contrato base de la acción y negó que su representada este obligada a cubrir las pensiones rentísticas estipuladas en el contrato base de la acción.”.

El codemandado, *****, al momento de contestar el pliego de posiciones, manifestó: “Conocer a su presentante *****, negó que *****, por conducto de su Representante Legal *****, firmó el contrato de arrendamiento base de la acción; negó también que él acepto ser fiador de forma solidaria y mancomunada de *****, en el contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince; negó que haya aceptado obligarse a pagar la cantidad de \$1,200.00 (un mil doscientos pesos 00/100 m.n.), diarios en caso de incumplimiento conforme a lo establecido en la cláusula segunda del basal de la acción; negó tener conocimiento que *****, pagó de forma extemporánea las rentas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, del inmueble materia de la Litis; negó saber que *****, ha omitido pagar el interés moratorio de las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte; negó que *****, omitió pagar las rentas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte del local arrendado; negó también, que *****, haya omitido pagar los intereses moratorios de las pensiones rentísticas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte.

La empresa moral *****, por conducto de su apoderado legal al momento de dar contestación al pliego de posiciones, manifestó: “conocer a su presentante *****, aceptó conocer el local ***** ubicado en *****; aceptó que *****, por conducto de su representante legal firmó el contrato de arrendamiento base de la acción

de fecha diez de enero de dos mil quince, en el que el arrendador y *****, en su carácter de arrendatario, otorgaron su pleno consentimiento con el contenido de las cláusulas, incluidas sus obligaciones; que en la cláusula octava del contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, *****, en su carácter de arrendatario, recibió autorización por parte de su presentante de subarrendar a la persona moral *****, el inmueble materia de este juicio; aceptó que su representada y su presentante hayan pactado en el contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, que la vigencia de dicho contrato de arrendamiento era por dos años; negó que su representada haya pactado en el contrato base de la acción, que entregaría el bien inmueble materia de litigio el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, a las once de la mañana y aclaró que al término de la vigencia de dicho contrato ambas partes acordaron que operara la tacita reconducción; aceptó que su representada pactó como renta mensual con el incremento del 10% (diez por ciento anual) para el año dos mil veinte, era de \$82,740.45 (ochenta y dos mil setecientos cuarenta pesos 45/100 m.n.), más el impuesto al valor agregado (IVA), menos las retenciones correspondientes; que su representada aceptó en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, que la renta la pagaría al arrendador en forma puntual entre el día uno y diez de cada mes, en el domicilio ubicado en *****, mediante cheque a nombre de *****, o mediante transferencia al banco que le indicara el actor; que su representada aceptó pagar el 6% (seis por ciento) mensual de intereses moratorios por cada pensión rentística dejada de pagar puntualmente, interés que sería obligatorio cubrir hasta cubrir la renta del mes no cubierto, así como a pagar los recargos e intereses por concepto del impuesto al valor agregado, que omitiera pagar su

representada; así también, que en la cláusula séptima del basal de la acción su representada aceptó que la impuntualidad del pago de la pensión rentística mensual sería motivo de rescisión del contrato, argumentado, que a la fecha de vencimiento del contrato la parte actora jamás requirió la desocupación del inmueble y de mutuo acuerdo aceptó el pago de las rentas con el correspondiente incremento anual por un periodo de más de tres años y medio, por lo que operó la tacita reconducción; que su representada se obligó en el basal de la acción cláusula octava a subarrendar el bien materia de este juicio únicamente a *****; y que a su vez, la moral citada podría subarrendar a otra persona con el consentimiento por escrito del arrendador; que su representada firmó el contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, base de la acción; aceptó que su representada en la cláusula décima tercera del basal de la acción designó como fiadores en forma solidaria y mancomunada a la persona moral *****, al C.P. **FERNANDO QUINTERO RUIZ**, y a *****; que el fiador *****, por conducto de su representante *****, dejó en garantía para el cumplimiento del basal de la acción la Fracción del Lote de Terreno y construcción ubicado en *****|, inscrito en la sección primera, tomo *****, Volumen tercero, serie *****, fojas ***** y con número de registro ***** del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, aclarando, que su representada ha actuado de buena fe, con el propósito de llegar a un posible acuerdo con el actor para el pago de las rentas, a lo cual su presentante durante tres años y medio se negó a la renovación del basal de la acción, y por ende no le corresponde al actor derecho alguno sobre esa propiedad; negó que su representada debería restituir el bien inmueble arrendado el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, a las once horas,

aclarando, que en ningún momento su presentante le solicitó la devolución del bien raíz arrendado y negó que a consecuencia de no haber realizado la devolución del inmueble arrendado debería pagar al arrendador la cantidad de \$1,200.00 (un mil doscientos pesos 00/100 m.n.) diarios, agregando que su presentante no ofreció prueba con la cual acredite haya requerido la devolución del inmueble, y que además se vio beneficiado con el incremento de las rentas de manera anual que fijaban su presentante y su representada; negó que su representada pagó de forma extemporánea las mensualidades de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, todas de dos mil veinte, así también, negó que omitió pagar los intereses moratorios al 6% (seis por ciento) por cada una de dichas pensiones rentísticas, aclarando, que por cuestiones internas del corporativo de su representada se solicitó a su presentante que a partir del cuarto año, posterior a la vigencia del contrato basal era indispensable la formalización y renovación del mismo, y que su presentante se negó a llegar a algún arreglo por lo que su representada al momento de la contestación de demanda anexó billete de consignación del cincuenta por ciento de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, más el pago del cien por ciento de la renta del mes de septiembre del mismo año, en el que su representada comenzó a tener flujo de efectivo; negó que su representada en el basal de la acción designó a los fiadores en forma solidaria y mancomunada de las obligaciones pactadas; afirmó que en la cláusula décimo octava del basal de la acción se estableció que la violación a cualquier cláusula sería motivo de rescisión de dicho contrato, argumentando, que la principal violación y falta de formalidad del contrato fue a cargo del actor pues en ningún momento les requirió la desocupación del inmueble beneficiándose

de manera dolosa durante más de tres años y medio con el pago de las rentas y su correspondiente incremento anual, por lo que no puede reclamar interés o pena convencional; negó que su representada en incumplimiento a las cláusulas segunda, tercera, quinta, sexta y séptima del basal de la acción haya originado la rescisión del contrato, argumentando, que la principal violación y falta de formalidad del contrato fue a cargo del actor pues en ningún momento les requirió la desocupación del inmueble beneficiándose de manera dolosa durante más de tres años y medio con el pago de las rentas y su correspondiente incremento anual, por lo que no puede reclamar interés o pena convencional; que es del conocimiento de su representada que la Autoridad Federal, Estatal y Municipal, competentes se abstuvieron de decretar la suspensión de labores de la negociación instalada en el inmueble arrendado durante la pandemia y hasta la fecha de la entrega de la localidad, aclarando que su representada en ningún momento manifestó que se vio afectada por una suspensión de actividades a su negocio, sino a un flujo de efectivo derivado de la pandemia generada por el Covid-19.

Mientras que, *****, en su calidad de fiador, a las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, manifestó: “conocer de nombre a su presentante, que no conoce el local ***** ubicado en *****, que sabe que existe, pero no lo conoce; que sí es de su conocimiento que *****, por conducto de su Representante Legal *****, firmó contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, con *****; que el deponente sí aceptó ser fiador en forma solidaria y mancomunada de *****, en dicho contrato de arrendamiento base de la acción; que sí acepto en su calidad de fiador a obligarse a pagar una pena convencional de \$1,200.00 (un mil doscientos pesos

00/100 m.n.) diarios, de conformidad con la cláusula segunda del basal de la acción; negó que se haya obligado de forma solidaria y mancomunada a las obligaciones pactadas en el contrato base de la acción; negó saber si *********, pagó de manera extemporánea las rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, todos de dos mil veinte.

Así también, *********, en su calidad de fiador, al omitir presentarse a la diligencia de Pruebas y Alegatos desahogada el veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, fue declarada confesa, por tanto, de manera ficta, refirió: "Conocer a su presentante, que sí tiene conocimiento que el contrato de arrendamiento base de la acción es en relación al local ********* ubicado en *********, que con fecha diez de enero de dos mil quince, su representada firmó el contrato base de la acción aceptando fungir como fiador en forma solidaria y mancomunada de *********, que sí tiene conocimiento que en fecha trece de noviembre de dos mil veinte, *********, por conducto de su apoderado legal entregó las llaves y posesión al arrendatario ante la presencia del actuario adscrito a este Juzgado."

Respecto de la prueba de **declaración de parte** a cargo de en la que la persona moral *********, por conducto de su representante legal, al responder el interrogatorio formulado, manifestó: "conocer a su presentante *********, negó conocer el local ********* ubicado en *********, negó tener conocimiento que su representada tiene conocimiento que su presentante y *********, firmó un contrato de arrendamiento por el local mencionado; asintió que su representada firmó contrato de subarrendamiento con *********; negó que su representada tenga conocimiento del contenido del contrato base de la acción; negó que su representada tenga conocimiento

que *****, pago de manera extemporánea las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, así como, que omitió pagar los intereses moratorios de dichas mensualidades, negó que su representada tiene conocimiento de que la persona moral *****, incumplió en pagar la pena convencional pactada en la cláusula segunda del basal de la acción; negó que su representada este obligada a cumplir con todas y cada una de las cláusulas convenidas en el contrato de arrendamiento base de la acción; negó que su representada en su calidad de subarrendataria omitió cumplir con lo pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción."

El codemandado, *****, al momento de contestar el interrogatorio calificado de legal, manifestó: "Conocer a su presentante *****, negó conocer el local ***** ubicado en *****; negó saber sí su presentante dio en arrendamiento el local mencionado a *****; negó que él en su calidad de fiador de *****, en el basal de la acción tuvo conocimiento que la moral citada tenía la obligación de devolver el local citado a el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, a las once horas; negó que otorgó su pleno conocimiento para ser en todas y cada una de las obligaciones de *****, en el contrato de arrendamiento base de la acción; negó que el arrendatario y/o fiador están obligados a pagar la cantidad de \$1,200.00 (un mil doscientos pesos 00/100 m.n.), diarios por el incumplimiento convenido en la cláusula segunda del basal de la acción; negó tener conocimiento que ***** omitió pagar de forma completa las rentas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, así como sus intereses moratorios; negó tener conocimiento que *****, omitió pagar las rentas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, así como sus

intereses moratorios; negó que él en su calidad de fiador está obligado a pagar las pensiones rentísticas, los intereses moratorios y la pena convencional que no cumpla la arrendataria.”.

La empresa moral *****, por conducto de su apoderado legal al momento de dar contestación al interrogatorio, manifestó: “conocer a su representante *****, aceptó conocer el local ***** ubicado en *****; aceptó que *****, por conducto de su representante legal firmó el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha diez de enero de dos mil quince; negó que su representada entregaría el bien inmueble materia de litigio el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, a las once de la mañana y aclaró que, de manera verbal su representada y su articulante acordaron la continuidad del arrendamiento viéndose beneficiado el actor con el cobro de las rentas y su incremento anual durante más de tres años y medio; negó que su representada este convencida que en la cláusula segunda del basal de la acción se estableció que no se tendría por válido un convenio verbal, reiterando que ambas partes continuaron con el arrendamiento de manera verbal; acepto saber que el contrato base de la acción contiene la voluntad de las partes; acepto saber que lo establecido en los contratos debe cumplirse, argumentando, que no existe prueba en el presente asunto con la que el actor acredite haber solicitado la devolución del bien inmueble arrendado; que sí sabe que la moral *****; ha emitido facturas a diversos clientes señalando como domicilio el del bien inmueble arrendado en el basal de la acción; negó que su representada haya omitido la entrega del inmueble arrendado en términos de los dispuesto en la cláusula segunda del basal de la acción, argumentando que no hay incumplimiento porque el arrendador no les requirió la entrega de dicho inmueble; que en ningún momento

el arrendatario mostro interés en formalizar un nuevo contrato a partir de la terminación de la vigencia del contrato base de la acción aun y cuando durante más de tres años y medio su representada tuvo la intención de celebrar un nuevo contrato para formalizar la relación aunado al acuerdo del monto de las rentas establecido cada año durante más de tres años y medio; negó que su representada haya recibido alguna notificación de la Autoridad competente en la que se le impidiera desarrollar sus actividades comerciales de forma normal, aclarando que su representada en ningún momento manifestó que se vio afectada por una suspensión de actividades a su negocio, sino a un flujo de efectivo derivado de la pandemia generada por el Covid-19; que su representada no reconoce que hubo un pago tardío de la renta de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte; así tampoco reconoció que al pagar de forma tardía dichas mensualidades incurrió en la figura de incumplimiento de contrato y que en general su representada no incurrió en incumplimiento del basal de la acción que fuera motivo de rescisión de contrato; reconoció que de buena fe su representada consignó rentas en este juzgado, pues su contraparte nunca mostró interés en formalizar la relación con un nuevo contrato por escrito u ofrecer a su representada descuento mínimo en el pago de las rentas a cambio de pagarlo por adelantado y en una sola exhibición y que de manera dolosa el actor pretende ahora un cobro de interés y penas convencionales carentes de legalidad aun y cuando durante más de tres años y medio el actor reconoce que hubo un incremento anual sobre el importe de la renta inicial; negó que su representada este obligada de acuerdo al basal de la acción a pagar intereses moratorios de las pensiones rentísticas vencidas.”.

Mientras que, *****, en su calidad de fiador, al interrogatorio calificado de legal, manifestó: "conocer de nombre a su presentante solo de nombre, que no conoce el local ***** ubicado en *****; que sí es de su conocimiento que *****, por conducto de su Representante Legal *****, firmó contrato de arrendamiento de fecha diez de enero de dos mil quince, con *****; negó saber que *****, se obligó en la cláusula segunda del basal de la acción a entregar el local arrendado el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, a las once horas; que sí acepto en su calidad de fiador; negó saber si *****, pagó de manera extemporánea las rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, todos de dos mil veinte, así como sus intereses moratorios, argumentando que él no está enterado de cuestiones administrativas; negó que en su calidad de fiador está obligado a pagar las pensiones rentísticas, los intereses moratorios y la pena convencional que no cumpla la parte arrendataria."

Medios probatorios a los que se les conceden valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 419, 427, 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; toda vez que la misma se desahogó reuniendo todos y cada uno de los requisitos legales; que sirven para acreditar la existencia la relación contractual que dio vida al acto jurídico celebrado por *****, y *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, respecto del arrendamiento del local comercial ***** ubicado en ***** , manifestaciones que dan una certeza al suscrito Juzgador para determinar dos cuestiones: La existencia de la obligación que contrajeron los demandados al

momento de celebrar el contrato de arrendamiento objeto de esta controversia, además las obligaciones contraídas por ambas partes que son motivo de este disenso, de las que igualmente se acredita los demandados sabían el monto y fechas de pago de las pensiones rentísticas, además de que tienen conocimiento de la fecha de finalización del presente contrato; pues si bien es cierto que, ***** y ***** , por sí, en su calidad de fiadores y ***** , en su calidad de Apoderado Legal de ***** , en su carácter de subarrendador, manifestaron no saber la fecha de la firma del basal de la acción, así como negaron tener conocimiento de las sanciones que acarrearía el incumplimiento del documento base de la acción, cierto es también, que sus firmas se encuentran estampadas en dicha documental y que las mismas no fueron objeto de probanza diversa con la cual se pudiera acreditar que no fueron puestas de su puño y letra por ***** y ***** , por sí, en su calidad de fiadores y ***** , en su calidad de Apoderado Legal de ***** , en su carácter de subarrendador, de lo que suyo hace, se acredite que los citados tenían pleno conocimiento del incumplimiento al basal de la acción que se les reclama; debiéndose mencionar, que respecto a la moral ***** , en su calidad de fiador, fue declarada confesa en la diligencia de pruebas y alegatos de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte; sin que pase desapercibido que la persona moral ***** , en su carácter de arrendatario, a través de su Apoderado Legal al momento de dar contestación al litigio incoado en su contra y en las probanzas que ofreció diversos correos electrónicos los cuales obran glosados a fojas 142 a 181 del expediente en que se actúa, con los cuales pretende acreditar que le solicitó a la parte actora la renovación del contrato de arrendamiento, sin embargo, tal circunstancia no se encuentra debidamente corroborada con diverso medio de prueba que de fuerza a dicha manifestación,

inclusive, el hecho que el actor ***** , haya tratado con ***** , quien según el dicho de la demandada ***** , en su carácter de arrendatario, es su empleada, dicha circunstancia no se encuentra corroborada con algún medio probatorio que sustente lo manifestado por la moral demandada, por el contrario, de las pruebas ofrecidas y desahogadas en autos, se aprecia que la demandada efectivamente realizó **pago extemporáneo de las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veinte, así como el incumplimiento de los intereses generados por el atraso de pago de dichas pensiones rentísticas, y la pena convencional pactadas en la cláusula segunda, tercera, cuarta, quinta, y séptima del basal de la acción**, circunstancias que corroboran lo argumentado por el actor en su escrito inicial de demanda, ya que en efecto como se dijo anteriormente los demandados sí suscribieron el basal de la acción, obligándose así al cumplimiento del mismo, entre ellas al pago de las pensiones rentísticas, los intereses moratorios en caso de incumplimiento de pago de las rentas y la pena convencional en caso de continuar ocupando el local ***** ubicado en la ***** , sin que mediara contrato por escrito del mismo.

Por último la actora ofreció como prueba la presuncional en su doble aspecto legal y humana consistente en todas y cada una de las actuaciones procesales, desprendiéndose de ellos indicios y presunciones de carácter legal que benefician a los intereses de la actora en lo principal, y que al estar todas ellas relacionadas entre si, se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Sin que pase por inadvertido para este Juzgador que dentro de la secuela procesal que en diligencia trece de noviembre de dos mil veinte, se desahogó la **inspección judicial** ofrecida por *****, en su carácter de arrendatario, sobre el local ***** ubicado en *****; **en la que se hizo constar que el actor** *****, recibió a su más entera satisfacción el local mencionado realizándose en el acto jurídico la entrega real y material de dicho bien raíz al actor *****, es decir que en la actualidad el bien inmueble objeto de arrendamiento se encuentra en posesión del citado actor.

VI.- Ahora bien, valoradas una a una las pruebas ofrecidas, resulta procedente la acción de terminación del contrato de arrendamiento celebrado por *****, **en su carácter de arrendador** y *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como **local** ***** **ubicado en** *****; esto se considera así, toda vez que de las constancias que obran en autos y las pruebas ofrecidas por la actora, asociadas al resultado de la confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada ya analizadas en esta resolución, es de advertirse que se corrobora y acredita la existencia de un contrato de arrendamiento en el que las partes contratantes se obligaron recíprocamente una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, terminando dicho contrato de arrendamiento por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, esto es dos años, según lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato, que inicio su vigencia según dicha cláusula a partir del uno de enero de dos mil quince y feneció precisamente el día treinta y uno

de diciembre de dos mil dieciséis, sin que conste en autos prorroga o un nuevo contrato, más aun que, en el presente sumario, se encuentra acreditado que los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, incumplieron con el pago de las pensiones rentísticas en forma puntual, así como no han cubierto los intereses moratorios de los meses de enero a julio de dos mil veinte, lo que actualiza la hipótesis del artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado, que en lo conducente dice; “...PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, **siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato.** lo que no aconteció tal y como se advierte del desfile probatorio ya valorado por esta autoridad, hecho que impide a este **Juzgador analizar la figura de la tacita reconducción** argumentada por la parte demandada en su escrito de demanda, máxime que no acreditó con medio de prueba idóneo dicha circunstancia.

En tales consideraciones, *****, en su carácter de arrendador, si acredito la acción interpuesta sobre terminación del contrato de arrendamiento, y la parte demandada *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, no justificaron sus defensas y excepciones, consecuentemente, **SE DECLARA LA TERMINACIÓN POR RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha diez de enero de dos mil quince, celebrado por *****, en su carácter de arrendador, y *****, en su carácter de

arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como local ***** ubicado en *****; y como consecuencia de ello con fundamento en lo dispuesto por el artículo **1948** fracción I del Código Civil Vigente se declara terminado dicho contrato. Cobran aplicación la siguientes tesis jurisprudencial.

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Mayo de 2001

Tesis: VII.1o.C.75 C

Página: 1086

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN, SU INOPERANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

El hecho de que la demanda de terminación del contrato de arrendamiento se haya promovido con posterioridad al término de diez días, no implica que por ello opere la tácita reconducción, ya que si bien la demanda constituye la más clara prueba de oposición, no es la única, puesto que la misma puede manifestarse en cualquier forma, al no existir alguna previamente establecida o regulada por la ley, tal como se observa de los numerales 2419 y 2420 del Código Civil veracruzano, que para mayor claridad se transcriben: "2419. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año." y "2420. En el caso del artículo anterior si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba. ..."; de ahí que, si en la especie, se dio aviso al arrendatario dentro del lapso de diez días después del vencimiento del contrato, de que era voluntad del arrendador dar por terminado éste, ello constituye una evidente renuencia a que subsista la relación arrendaticia y es suficiente para que no se actualice la figura jurídica de la tácita reconducción en favor del inquilino.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 1527/2000. Rosa Alarcón Grajales y otro. 14 de febrero de 2001.

Unanimidad de votos. Ponente: Clemente G. Ochoa Cantú. Secretaria: Anastasia Dorantes Herbert.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo CXVIII, página 304, tesis de rubro: "ARRENDAMIENTO, RECONDUCCIÓN TÁCITA DEL".

VII.- Aunado a lo anterior, se acredita que el bien inmueble objeto de arrendamiento se encuentra en posesión del citado actor, tal y como se desprende de actuaciones, en concreto, de la diligencia de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, por lo que no ha lugar a condenar a los demandados *********, en su carácter de arrendatario y *********, en su carácter de subarrendador, a la desocupación del local ********* ubicado en *********, a la desocupación del local comercial arrendado, en razón de haber realizado ya la entrega real y jurídica de dicho bien inmueble.

VIII.- Por cuanto a la prestación marcada con el número 4, **se condena** a *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, a pagar a *********, **el adeudo que por remanente le corresponda por concepto de las pensiones rentísticas vencidas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, y su incremento correspondiente, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado**, de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula TERCERA del basal de la acción, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto; **debiéndoseles descontar la cantidad de \$236,637.67 (doscientos treinta y seis mil seiscientos treinta y siete pesos 67/100 m.n.), consignada en el Billeto de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por**

*****, por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, y por el importe total de la renta del mes de septiembre de dos mil veinte, con IVA incluido menos las retenciones correspondientes. Así también, **se condena al pago de los intereses moratorios**, a razón del 6% (seis por ciento) mensual pactados en la cláusula SÉPTIMA del basal de la acción correspondiente a los meses de **enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado**, hasta su pago completo, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto; al ser procedente, la pretensión anterior, se condena a los citados demandados, al pago de la cantidad que resulte por concepto de recargos e intereses del impuesto al valor agregado (IVA), más los que se sigan causando hasta el pago total de las pensiones rentísticas y de los intereses moratorios correspondientes, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto.

Finalmente, **se condena** a los multicitados demandados **al pago de la pena convencional que pactaron en la cláusula segunda a partir del incumplimiento del basal de la acción, hasta la fecha de la entrega del local comercial arrendado objeto del presente asunto, de conformidad con lo expuesto por las partes en la cláusula SEGUNDA del basal de la acción**, en razón de que nuestro Máximo Tribunal de Justicia ha determinado que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; es decir, tiene una finalidad compensatoria por incumplimiento total o parcial de una obligación.

No obstante lo anterior, es connotable señalar lo dispuesto por los artículos 1693, 1901 fracción I y 1902,

del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que en el orden señalado mencionan:

“ARTICULO 1693.- 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. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.”.

“ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; (...).”.

“ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. 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.”.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, que cita:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 174939
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.8o.C. J/22
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Junio de 2006, página 971
Tipo: Jurisprudencia

“ARRENDAMIENTO. LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS PUEDE SER IGUAL O HASTA EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL. Si en el contrato de arrendamiento se fijó una pena convencional cuyo monto asciende a la misma cantidad que se fijó por concepto de renta, la penalidad referida no infringe el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, habida cuenta de que el monto de la pena convencional es igual al monto de la obligación principal originalmente pactada, cuya satisfacción debe realizarse en forma mensual, y por ende, su incumplimiento se origina en la misma forma, es decir, por cada mes de renta pagado en forma impuntual.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 204/95. Inmobiliaria Jareze, S.A. 20 de abril de 1995. Unanimidad de

votos. Ponente: **María del Carmen Sánchez Hidalgo**. Secretaria: **María Concepción Alonso Flores**.

Amparo directo 184/95. Félix Galindo. 27 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Jesús Jiménez Delgado.

Amparo directo 242/95. Eufemio Jiménez Tapia. 11 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 1273/99. Roberto Alba Cobos y otros. 8 de diciembre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 812/2005. Eleonora Villaseñor Martínez. 11 de enero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretario: Salvador Rivera Uribe.

Por cuanto a la prestación que reclama la parte actora consistente en el **pago de luz, agua potable, internet, teléfono y los que hubieren contratado los demandados**, tomando en consideración que de la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, se advierte que el arrendatario se obligó al pago de dichos conceptos; por es procedente condenar a *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de los conceptos mencionados, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio legal:

No. Registro: 186,068
Tesis aislada
Materia(s): Civil
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: XVI, Septiembre de 2002
Tesis: I.11o.C.44 C
Página: 1331
ARRENDAMIENTO. LA RECEPCIÓN DE RENTAS POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

NO IMPLICA PRÓRROGA NI EXISTENCIA DE UNO NUEVO.

Es inexacto que por el simple hecho de que la arrendadora hubiese recibido una renta con fecha posterior al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, éste se hubiese prorrogado tácitamente, toda vez que no existe disposición legal que así lo establezca; además de que en términos del artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario está obligado a pagar la renta que venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada, de manera que si en el caso la arrendadora recibió de conformidad el pago de las rentas en los términos que lo venía haciendo durante la vigencia del contrato, fue porque en términos de dicho numeral tiene derecho a seguir recibiendo la renta hasta que se le entregue la cosa arrendada y ello no implica consentimiento tácito a una prórroga del contrato o a que continúe vigente el mismo, máxime que en el caso el arrendador ya había presentado la demanda de terminación del contrato, lo que demuestra una franca y abierta oposición a la tácita reconducción.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 313/2002. Cafeterías Populares, S.A. 6 junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-1, enero a junio de 1988, página 108, tesis de rubro: "ARRENDAMIENTO, CUANDO HAY OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR, LA RECEPCIÓN DEL PAGO DE LA RENTA NO CONSTITUYE PRÓRROGA DEL."

IX.- Asimismo se condena a los demandados *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 1696, 1877, 1889, 1901, 1902, 1904, 1918, 1919, 1938, 1948, 1955 del Código Civil vigente; y 504, 505, 506, 636, y 641 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse _____ y _____ se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO.- El actor en *****, en su carácter de arrendador, acreditó la acción de ***** que hizo valer, y la parte demandada *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, no justificaron sus defensas y excepciones, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el diez de enero de dos mil quince, entre *****, **en su carácter de arrendador** y los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como local "A" ubicado en la calle Nicolás Bravo número 100 (cien), Colonia Lomas de la Selva, actualmente Colonia del Empleado de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

CUARTO.- No ha lugar a condenar a los demandados *****, en su carácter de arrendatario y *****, en su carácter de subarrendador, a la desocupación del local ***** ubicado en ***** a la desocupación del local comercial arrendado, en razón de haber realizado ya la entrega real y jurídica de dicho bien inmueble, tal y como se desprende de la diligencia de fecha trece de noviembre de dos mil veinte.

QUINTO.- Se condena a los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, a pagar a *****, **el adeudo que por remanente le corresponda por concepto de las pensiones rentísticas**

vencidas de los meses de mayo, junio y julio de dos mil veinte, y su incremento correspondiente, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula TERCERA del basal de la acción, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto. **Debiéndoseles descontar la cantidad de \$236,637.67 (doscientos treinta y seis mil seiscientos treinta y siete pesos 67/100 m.n.), consignada en el Billete de Deposito de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte**, emitido por Banco Bienestar, por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de renta de los meses de mayo, junio, julio y agosto de dos mil veinte, y por el importe total de la renta del mes de septiembre de dos mil veinte, con IVA incluido menos las retenciones correspondientes.

Se condena a los demandados *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, **al pago de los intereses moratorios**, a razón del 6% (seis por ciento) mensual pactados en la cláusula SÉPTIMA del basal de la acción correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, **enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, del año dos mil veinte, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado**, hasta su pago completo, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto.

Se condena a los demandados *********, en su carácter de arrendatario; *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su calidad de fiador; *********, en su calidad de fiador y *********, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de la cantidad que resulte por concepto de recargos e intereses del impuesto al valor agregado (IVA), más los

que se sigan causando hasta el pago total de las pensiones rentísticas y de los intereses moratorios correspondientes, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto.

Se condena a los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, al **pago de la pena convencional que pactaron en la CLÁUSULA SEGUNDA a partir del incumplimiento del basal de la acción, hasta la fecha de la entrega del local comercial arrendado objeto del presente asunto.**

Se condena a los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, **al pago de luz, agua potable, internet, teléfono y los que hubieren contratado los demandados,** respecto del bien local arrendado, previa liquidación que se haga en ejecución forzosa de sentencia.

SEXTO.- Se condena a los demandados *****, en su carácter de arrendatario; *****, en su carácter de subarrendador; *****, en su calidad de fiador; *****, en su calidad de fiador y *****, en su calidad de fiador, respectivamente, al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **JOSÉ ROBERTO ROJAS ROBLES**, con quien actúa y da fe.

JHA/RDR.