



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a diecinueve de noviembre de dos mil veinte.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número **29/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por *********, contra **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. a través de su representante *******, en su carácter de arrendatario, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado; y,

R E S U L T A N D O:

1. Por escrito presentado con fecha **once de diciembre de dos mil diecinueve**, compareció ********* por su propio derecho, demandando a **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. a través de su representante *******, en su carácter de arrendatario en la vía **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, las siguientes pretensiones:

A. La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 1 de julio del 2018, generado por el incumplimiento del pago de mensualidades rentísticas.

B. La desocupación del inmueble arrendado el ubicado en *********, en virtud de la falta de pago de las mensualidades rentísticas adeudadas y las que se sigan generando.

C. El pago de los últimos dos meses por concepto de mensualidad rentística adeudado por el arrendador ahora demandado, por la cantidad de \$34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), y los que se sigan generando.

D. El pago de la pena convencional estipulada en la cláusula Segunda correspondiente al **5%** del contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio del 2018.

E. El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de todos los servicios que se haya utilizado y no pagado a la fecha de la entrega del bien inmueble arrendado, como fue estipulado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio del 2018.

F. El pago de **daños y perjuicios** ocasionados a mi persona por el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 01 de julio del 2018, como quedó estipulado en la cláusula quinta del multicitado contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

G. El pago de **gastos y costas** que se generen durante la tramitación del presente juicio.”

Manifestó los hechos en que fundó su acción e invocó el derecho que creyó aplicable, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidas, como si se insertasen a la letra.

2. Con fecha **seis de enero de dos mil veinte**, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de fecha **quince de enero del presente año** se admitió la demanda planteada, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda incoada en su contra; asimismo se ordenó requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, **apercibido** que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

Asimismo, se ordenó requerir al demandado para que acreditara con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encontraba al corriente en el pago de las rentas pactadas **vencidas y no pagadas** de los meses de **noviembre y diciembre de dos mil diecinueve**, por la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una; **apercibida** que en caso de no hacerlo en el acto de la diligencia **se procedería a embargar** bienes propiedad de la demandada bastantes para cubrir la cantidad de **\$34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de la suma de las rentas vencidas y no pagadas de los meses antes citados, poniéndolos en depósito de persona nombrada por la parte actora bajo su más estricta responsabilidad.

3. El **veintitrés de enero de dos mil veinte**, previo citatorio, la actuaría adscrita a este Juzgado dio cumplimiento al auto de quince de enero de dos mil veinte, entendiéndose la diligencia con ********* quien dijo ser empleada de confianza de ********* representante de la arrendataria demandada; **Decretándose embargo sobre el bien mueble descrito en el acta correspondiente.**

4. Por auto de **cuatro de febrero del presente año**, se tuvo en tiempo y forma a *********, en su carácter de apoderado legal de la demandada **CONTELL**

DESARROLLADORES S.A. DE C.V. a través de su representante LEGAL *****, en su carácter de arrendataria, no así de *****, toda vez que no suscribió la contestación de demanda. Teniéndose por acreditada y reconocida la personalidad jurídica con que se ostenta el citado apoderado legal, en términos de la copia certificada de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público, Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaría número uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en esta Ciudad. Y con el contenido del citado curso se ordenó dar vista a la parte actora por el término de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

5. Mediante auto de fecha **catorce de febrero del dos mil veinte**, se tuvo en tiempo y forma al actor ***** , dando contestación a la vista ordenada por auto de cuatro de febrero del año en curso; y por permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos, se concedió a las partes un plazo de **CINCO DÍAS** para que ofrecieran las pruebas que no hubieran exhibido desde la demanda y aquellas que hubieran anunciado en términos del artículo **637** del Código Procesal Civil en vigor.



PODER JUDICIAL

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

6. Por auto de **veintisiete de febrero del presente año**, se tuvo en tiempo y forma al actor *********, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, por lo que se señaló fecha y hora para el desahogo de la **Audiencia de Ley** prevista por el artículo **638** del Código Procesal Civil en vigor y se proveyó respecto de las pruebas ofertadas por la parte actora, admitiéndose: los **INFORMES** ofrecidos con los numerales **1,2,3,4** del escrito de cuenta **1799**, a cargo de **a) SUMINISTROS BÁSICOS, COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE)** con domicilio en **CALLE IGUALA SIN NÚMERO, COLONIA VISTA HERMOSA, CUERNAVACA, MORELOS**; **b) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CUERNAVACA, (SAPAC)** Con domicilio en **AVENIDA JOSÉ MARÍA MORELOS NÚMERO 166, COLONIA CENTRO, CUERNAVACA, MORELOS**; **c) TELÉFONOS DE MÉXICO (TELMEX)** con domicilio en **AVENIDA DIANA SIN NÚMERO, COLONIA DELICIAS EN CUERNAVACA, MORELOS**; **d) IZZI TELECOMUNICACIONES**, con domicilio en **JARDÍN JUÁREZ NÚMERO 7, LOCAL D, PASAJE BELLA VISTA, COLONIA CENTRO, CUERNAVACA, MORELOS**; las cuales debían ser desahogadas de acuerdo a los puntos propuestos por el oferente de la prueba, en los términos y con los apercebimientos correspondientes; la prueba **PERICIAL** en materia de **VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES** marcada con el numeral **5**, en términos de lo dispuesto por los artículos **458 y 459** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; misma que debía versar **sobre los**

puntos propuestos por la parte oferente de la prueba, en consecuencia se tuvo como perito de la parte actora al Arquitecto *********, a quien se le haría saber su designación por conducto del **oferente de la prueba** para que dentro del plazo de TRES DÍAS compareciera ante la presencia judicial de la tercera secretaria de este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido. Asimismo, se tuvo por designado como **perito de este Juzgado** a **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**. Consecuentemente, se ordenó **requerir a la parte demandada** para que dentro del plazo de TRES DÍAS contados a partir de la notificación del presente auto designara perito en materia de **VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES o adicione puntos**, a los que anuncia el oferente de tal prueba pericial, en los términos y con los apercibimientos decretados. Desechándose la prueba de **inspección judicial** marcadas con los numerales **6 y 13** del escrito **1799** y del **escrito inicial de demanda**, en virtud de que los puntos marcados del inciso **A** al **H**, de ambos escrito son imprecisas y de la **I, J, L**, del escrito registrado con el número **1799**, son materia de prueba diversa, y el marcado con la letra **k**, del último escrito, en virtud de que la inspección se consuma en el momento del desahogo de la misma, lo que en caso de que no encuentren las personas que habitan el interior del inmueble y no sea posible el acceso al mismo, dicha circunstancia imposibilita el desahogo de los puntos; en



PODER JUDICIAL

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

consecuencia y como se dijo, la referida prueba es de consumación inmediata, resultando improcedente admitir dichos puntos. Por cuanto a la **TESTIMONIAL** toda vez que la ofrece en el escrito de cuenta **1799** así como en el escrito inicial de demanda a cargo de *********, la prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos del escrito de demanda; en consecuencia, al ser **TRES** los testigos propuestos para acreditar los mismos hechos este Juzgado consideró excesivo el número de atestes propuestos; en tal virtud, **se ordenó requerir a la oferente** para que en el plazo de **TRES DÍAS** redujera a **DOS** el número de ellos, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo este Juzgado los reduciría en su rebeldía. Asimismo, se proveyó sobre los medios probatorios enunciados en el escrito inicial de demanda en los siguientes términos: se admitieron: las **DOCUMENTALES PRIVADAS y PÚBLICAS** marcadas con los números **1, 2, 3, 4, 7**, exhibidas en el escrito inicial de demanda, aclarando que la marcada con el número **4**, son **22 impresiones**. Desechándose las **DOCUMENTALES PRIVADAS** marcadas con los números **5 y 6**, en virtud de que no fueron exhibidas. Respecto a las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** marcadas con el numeral **8**, consistente en los recibos de pago de luz eléctrica correspondiente a la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y recibos de pago de agua potable correspondiente al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos (SAPAC), de los meses que estuvo

en arrendamiento el inmueble, **se ordenó requerir a la parte demandada** para que en el plazo legal de **TRES DÍAS** exhibiera los recibos, apercibiéndole que en caso de no hacerlo en dicho plazo, se le haría efectiva una multa de **veinte** unidades de medida de actualización por desacato a un mandato judicial, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo **448** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos. Se admitieron la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. por conducto de quien legalmente lo represente**; la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. por conducto de Apoderado Legal** que tenga facultades para absolver posiciones que al respecto le formule la contraparte; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana** marcadas con los número 6 y 7 **de su escrito de cuenta**. Desechándose la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ********* toda vez que dicha persona no fue demandado como persona física, sino como representante de la moral CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V., así como la CONFESIONAL a cargo de *********, toda vez que dicha persona no fue demandado como persona física, sino como representante legal de la moral CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.



PODER JUDICIAL

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

7. Con fecha **cuatro de marzo de dos mil veinte** compareció ante este Juzgado el perito en materia de VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES **designado por la parte actora, *******.

8. Por auto de **seis de marzo de la presente anualidad**, se tuvo en tiempo y forma al abogado patrono de la parte actora, dando cumplimiento al auto de **veintisiete de febrero de dos mil veinte**; por lo que se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **LEY** prevista por el artículo **638** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, admitiéndose la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de *********, quedando a cargo del oferente la presentación de los mismos, para que comparecieran a declarar conforme al interrogatorio que se exhibiera, debidamente identificados el día y hora señalado para tal efecto, apercibiendo al oferente que en caso de no presentarlos sería declarada desierta por falta de interés para su desahogo en términos de lo dispuesto por el artículo **479** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

9. Con fecha **trece de marzo de dos mil veinte**, tuvo verificativo el desahogo de la **Audiencia de Ley**, prevista en el artículo **638** del Código Procesal Civil en vigor, haciéndose constar la incomparecencia del actor *********, sin embargo, compareció su abogado

patrono Licenciado **Carlos Arturo Linares Román**; así como la incomparecencia del apoderado legal de la parte demandada **CONTELL DESARROLLADORES, S.A. DE C.V.** ni persona alguna que legalmente la representara. Se hizo constar además la comparecencia de los atestes *********, este último, en sustitución de *********. Y encontrándose debidamente preparada la presente audiencia, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, siendo en primer término la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada **CONTELL DESARROLLADORES, S.A. DE C.V. por conducto de quien legalmente lo representara**, y dada la incomparecencia de dicha parte demandada por conducto de quien legalmente la representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado como se desprende de autos, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de veintisiete de febrero del dos mil veinte, y se **le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales**. Acto continuo se procedió en sus términos al desahogo de la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de *********, injustificada de los mismos para su desahogo, **se les declaró confesos** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales. Asimismo, toda vez que no compareció la parte demandada **CONTELL DESARROLLADORES, S.A. DE C.V., por conducto de quien legalmente la representara**, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento a la parte



PODER JUDICIAL

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

demandada, por lo que se ordenó girar atento oficio a la DIRECCIÓN GENERAL DE RECAUDACIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS, a efecto de que hiciera efectiva la multa de diez unidades de medida de actualización a la parte demandada; ordenando citar de nueva cuenta a dicha parte demandada por conducto de quien legalmente lo representara al desahogo de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE**, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se haría acreedor a una multa de **VEINTE DÍAS** de salario mínimo general vigente en la entidad, y en virtud de que se encontraba pendiente por desahogar la prueba **PERICIAL** en materia de valuación de bienes mueble e inmuebles, así como los informes, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de Ley prevista por el artículo **638** del Código Procesal Civil en vigor.

10. Por auto de **tres de agosto de dos mil veinte**, derivado de los acuerdos **001/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 006/20** y circulares **MCVCL/JUNTA ADMON/0011-20, MCVCL/JUNTA ADMON/0013-20, MCVCL/JUNTA ADMON/0016-20** y **RJD/JUNTA ADMON/0019-20** emitidos por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial, respectivamente, acordaron en torno a la situación sanitaria por la que atraviesa el País, por el

CORONAVIRUS (COVID-19), suspender las actividades jurisdiccionales, señalándose de nueva cuenta fecha y hora para la continuación de la AUDIENCIA DE LEY prevista por el artículo **638** del Código Procesal Civil en vigor, ordenando citar a las partes para que comparecieran con credencial oficial, **quedando subsistentes los apercibimientos decretados por autos de veintisiete de febrero y seis de marzo ambos de dos mil veinte.**

11. Por auto de **tres de agosto del presente año** se tuvo mediante escrito de cuenta **2626** a ********* en su carácter de apoderado legal de **CONTELL DESARROLLADORES, S.A. DE C.V., a través de su representante legal *******, demandado en el presente juicio, exhibiendo un sobre cerrado, refiriendo que contiene seis llaves y un control remoto del inmueble materia del presente asunto; con lo cual se ordenó dar vista a la parte actora, para que en el plazo legal de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

12. Con fecha **catorce de septiembre del año en curso**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Ley prevista por el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, a la cual no compareció la parte actora ni el apoderado legal de la parte demandada, ni persona alguna que legalmente



PODER JUDICIAL

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

los representara, por lo que no fue posible el desahogo de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada por conducto de quien legalmente lo representara. Asimismo, se hizo constar que se encontraban como pruebas pendientes por desahogar la **pericial** en materia de **VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada**, así como los **INFORMES DE AUTORIDAD**. Y toda vez que transcurrió el plazo concedido a la parte actora para que compareciera a recibir los oficios ordenados en auto de **veintisiete de febrero de dos mil veinte**, recaído al escrito de cuenta 1799, sin que lo hubiese hecho, en esa tesitura **se le ordenó hacer efectivo el apercibimiento** y se declararon **desiertas las pruebas de informes marcados con los numerales 1, 2, 3, 4** del escrito **1799** por falta de interés para su desahogo. Y toda vez que se encontraba pendiente por desahogar la pericial en **MATERIA DE VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**, así como la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.**, se señaló nueva fecha y hora para su desahogo.

13. Con fecha **doce de octubre de dos mil veinte** tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Ley prevista por el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor, a la cual no compareció la parte actora ni la demandada, ni persona alguna que legalmente los

representara; por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de catorce de septiembre del año en curso; ordenando citar de nueva cuenta a dicha parte demandada para que compareciera al desahogo de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** apercibiéndole que en caso de no comparecer el día y hora señalados, se haría acreedora una multa de TREINTA unidades de medida de actualización por desacato a un mandato judicial. Ordenando requerir al perito designado por este Juzgado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO en términos del auto de veintisiete de febrero de dos mil veinte, recaído al escrito 1799, y tomando en cuenta que el perito designado por la parte actora no rindió el dictamen que a su parte correspondió, en el término concedido para ello, en esa tesitura **se le hizo efectivo el apercibimiento** en términos del auto antes citado y la **prueba pericial se perfeccionaría con el sólo dictamen que emitiera el perito designado por este Juzgado.** Señalándose de nueva cuenta fecha y hora para la continuación de la audiencia de Ley.

14. El día **nueve de noviembre de dos mil veinte**, señalado para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de Ley, a la cual no compareció la parte actora ni la demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificados con consta en autos. Asimismo se procedió a proveer respecto del escrito **3101**



PODER JUDICIAL

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

presentado el veintisiete de agosto de dos mil veinte, suscrito por el actor ***** en los siguientes términos: atendiendo que el perito designado por este Juzgado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO** no ha aceptado y protestado el cargo de perito en materia de valuación de bienes muebles e inmuebles y que la parte demandada tampoco designó perito de su parte, se tuvo a la parte actora **por desistido** a su más entero perjuicio de la prueba en **MATERIA DE VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES** y tomando en cuenta que el actor en la comparecencia de **seis de noviembre de dos mil veinte** se desistió de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.**, se le tuvo por **desistido** bajo su más entero perjuicio de dicha probanza, para los efectos legales conducentes. Asimismo, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado en autos, y **se declaró desierta** la prueba de **INFORMES DE AUTORIDAD** a cargo de **SUMINISTROS BÁSICOS, COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE), SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCATARILLADO DE CUERNAVACA, (SAPAC) Y TELÉFONOS DE MÉXICO (TELMEX)**, para los efectos legales conducentes. Y atendiendo al estado procesal de los presentes autos **se dio por concluida la etapa probatoria y se ordenó aperturar la etapa de alegatos**, y toda vez que la parte **actora** y parte **demandada CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.** no formularon por escrito sus alegatos ni comparecieron a la diligencia, **se declaró**

precluido el derecho para formularlos; por lo tanto, atendiendo al estado procesal de los autos, **se ordenó citar a las parte para oír la sentencia definitiva correspondiente**; la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.

Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29, 30, 31 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que se trata de un asunto de carácter civil, con una cuantía mayor al equivalente a mil doscientas veces el salario mínimo vigente en la entidad (considerando el importe de las rentas de un año que asciende a ciento ochenta mil pesos) y además el inmueble objeto del presente juicio se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado (Cuernavaca, Morelos).

Asimismo, la vía elegida es la correcta acorde con lo establecido en el artículo **636** de la ley adjetiva civil antes mencionada, que prevé que se tramitarán conforme a las reglas del juicio especial de



PODER JUDICIAL

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

arrendamiento las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario.

II.- Por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Lo anterior, tal y como se plasmó en el siguiente criterio:

Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993
Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo

cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Ahora bien, la **legitimación procesal de las partes** en el presente juicio se encuentra debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento de fecha **dos de julio de dos mil dieciocho**, celebrado por ********* como arrendador y **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.** representada por ********* en su carácter arrendataria, respecto del inmueble ubicado en *********; documental pública a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido exhibida por el actor en original y no haber sido objetada por la parte demandada, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora y arrendataria, así como la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y



PODER JUDICIAL

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

obligaciones derivados de dicho contrato de arrendamiento.

Asimismo, en este apartado conviene resaltar que la personalidad del Ciudadano *********, en su carácter de apoderado legal de **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. a través de su representante legal *******, se encuentra debidamente acreditada con la Escritura Pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado.

III. Por sistemática jurídica, toda vez que ******* en su carácter de apoderado legal de la parte demandada CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL *******, compareció al presente juicio, se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que opuso, en los siguientes términos:

Por cuanto a la marcada con el número **I**, consistente en la **FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM PASIVA**, señalando que el C. ********* no intervino por propio derecho en la celebración; la misma resulta **improcedente**, toda vez que la legitimación de las

partes ha quedado debidamente acreditada en autos, tal y como se deduce de lo expuesto en el considerando II de la presente resolución.

Respecto a las marcadas con los números **II y III**, consistentes en la defensa de **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** del derecho a pedir la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el dos de julio de dos mil dieciocho, señalando que ha transcurrido en exceso el tiempo necesario sin que la parte actora ejercitara la acción de pago, la cual prescribe a los dos años, en atención a que el artículo **1708** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece:

“ARTICULO 1708. PRESCRIPCION DE LAS PRETENSIONES DE RESCISION CONTRACTUAL. *Las pretensiones de rescisión prescriben en el término de dos años, salvo que lo contrario resulte de disposición expresa de la Ley, o de la naturaleza del contrato o causa de rescisión.*”

Asimismo, refiere que ha transcurrido el tiempo necesario sin que la parte actora ejercitara la acción de pago del interés convencional prevista en la cláusula PRIMERA del convenio de arrendamiento celebrado el dos de julio de dos mil dieciocho, extinguiéndose la obligación indemnizatoria que conforme al artículo **1693** del Código Civil en vigor, refiere se trata de una indemnización que debe pagar el deudor por hecho ilícito debido al incumplimiento a una obligación que se trata de los daños y perjuicios regulados



PODER JUDICIAL

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

contractualmente en este sentido en el citado dispositivo legal, que señala:

"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."

Asimismo, refiere que le es aplicable el artículo **1342** en relación a los diversos **1365 y 1514** del Código Civil que dispone que el pago de la indemnización debe reclamarse dentro del plazo de **DOS AÑOS** contados a partir de causado el daño.

Una vez analizadas, las mismas resultan **improcedentes**, tomando en consideración que la prescripción negativa no se actualiza en ninguna de las hipótesis previstas en los numerales a que hace referencia, y tomando en consideración que lo que reclama en el presente juicio la parte actora lo es la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, dado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas pactadas y su incremento al monto pactado de manera verbal por ambas partes; por lo que es menester señalar que con respecto a cualquier tipo de prescripción, esta operaría cumpliendo el término perentorio señalado para ésta y a partir del día siguiente a la fecha en que se efectuó el último pago, siendo evidente que no opera dicha prescripción a favor de la demandada; no obstante es necesario el

estudio de la acción principal para determinar la procedencia o no de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

Por otra parte, opone la **EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN y OSCURIDAD DE LA DEMANDA EN RELACIÓN A LOS DAÑOS Y PERJUICIOS O RENTAS QUE SE DEMANDAN**, señalando que ningún daño se ha causado a la parte actora con motivo de la celebración del contrato, y que en relación al daño no precisa la parte actora cual es el detrimento patrimonial causado de forma específica, ni la ganancia ilícita que dejó de obtener aunado a que no se le causó daño alguno, y que el hecho de que sólo de manera imprecisa lo reclame en sus pretensiones sin expresar en los hechos en qué consisten, ello no cumple con los extremos que exige el artículo **550** fracción V en relación al 1347 del Código Civil, tratándose en la especie de un elemento para el ejercicio y procedencia de la acción, y que no es suficiente con que el actor reclame lo que considera dañoso, sino que tales pretensiones tiene autonomía y deben ser expuestas en forma independiente por el demandante; las mismas resultan **improcedentes** toda vez que en la especie, la improcedencia de la acción solo consiste en revertir la carga de la prueba a la contraria y obligar a la autoridad a analizar todos y cada uno de los hechos materia de la litis, ya que dicha defensa no es otra cosa



PODER JUDICIAL

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

que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción y por lo que hace a la de obscuridad de la demanda, el actor expuso en su demanda, así como en el escrito mediante el cual subsana la prevención, datos que permitieron la defensa del ahora excepcionista, con lo que se colige que no existe oscuridad en la demanda; en relación a los daños y perjuicios o rentas que se demandan, aunado a que, nuestra legislación adjetiva Civil en sus artículos **350 y 357**, señala en el primero, 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 quedó 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 del negocio; en esta tesitura, podemos concluir que resultan improcedentes las excepciones en estudio que hiciera valer la demandada, en virtud de los argumentos dados en líneas que anteceden, a más de que, será en el análisis de los medios probatorios aportados por las partes y el estudio del fondo de la controversia donde se determinara la procedencia o no de la pretensión de los daños y perjuicios y rentas que se demandan su pago.

Sirve de apoyo al anterior los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mismos que se citan a la literalidad:

Época: Quinta Época
Registro: 385412
Instancia: Sala Auxiliar
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo CXVI
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 186

EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE). "La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.

Época: Novena Época
Registro: 179523
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXI, Enero de 2005
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 133/2004
Página: 257

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el



PODER JUDICIAL

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

demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez. Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre de 2004. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno. Tesis de jurisprudencia 133/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha primero de diciembre de dos mil cuatro.

Por último, opone la defensa de **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE PAGO DE GASTOS Y COSTAS**, señalando que cuando en un contrato se estipula una pena convencional, no es procedente demandar además gastos y costas; lo cual quedará analizado en el apartado correspondiente.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **386** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

"Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal."

Siendo dable precisar que si bien la parte demandada ofreció diversas pruebas en su escrito de contestación de demanda, cierto es también que mediante audiencia de **trece de marzo de dos mil**

veinte, se hizo constar que las mismas no fueron ratificadas y como consecuencia dichas pruebas no fueron admitidas.

IV. Sentado lo anterior y no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción planteada en este juicio.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos establece:

“ARTÍCULO 1875.- DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO. *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.”

“ARTICULO 1877.- RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. *La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”*

“ARTÍCULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. *El arrendatario está obligado:*

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;



PODER JUDICIAL

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

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y

IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato."

"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."

"ARTICULO 1903.- LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario."

"ARTICULO 1904.- OBLIGACION DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."

"ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos."

"ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar:

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;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”

“ARTICULO 1952.- PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO SOBRE FINCAS RUSTICAS. 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 agrícola.

En el caso del párrafo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

ARTICULO 1953.- FECHA A PARTIR DE LA CUAL EMPIEZA A CORRER LA PRORROGA. Cuando exista la tácita reconducción a que se refiere el artículo anterior, la prórroga anual a que tiene derecho el inquilino, comenzará a correr a partir de la fecha en que venza el contrato que por tiempo indeterminado menciona dicho precepto. Para las fincas rústicas, la prórroga anual mencionada correrá después de que concluya el año que a su vez establece el artículo 1952 de este Ordenamiento.

“ARTICULO 1955.- CAUSAS DE RESCISION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.”

De los anteriores preceptos legales se colige que el contrato de arrendamiento es aquél en el que dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un



PODER JUDICIAL

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

precio cierto por esos uso o goce; que la renta puede consistir en una suma de dinero la cual será cierta y determinada; que una de las obligaciones que tiene el arrendatario es pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, desde el día en que reciba la cosa y hasta el día en que la entregue; que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio se entenderá renovado por tiempo indefinido, con la obligación de pagar la renta y que el contrato de arrendamiento puede terminar por rescisión y que es causa de rescisión la falta de pago de la renta.

En la especie dichas disposiciones se encuentran configuradas, puesto que del contrato de arrendamiento base de acción, al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, por no haber sido impugnado por la parte demandada, y del mismo se desprende que el actor ********* y la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V., representada por el Licenciado *******, en su carácter de arrendataria se comprometieron, el primero, a conceder el uso o goce del inmueble motivo del presente juicio, la segunda como arrendataria a pagar, por ese uso, el precio cierto fijado en el mismo contrato, en los términos y condiciones pactadas.

En el presente juicio, el actor ***** hace valer la acción de rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, argumentando que la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.**, en su carácter de arrendataria, dejó de cubrir el pago de las rentas mensuales correspondiente a los meses de **“noviembre y diciembre de dos mil diecinueve”** por la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una**, derivado del incremento a la mensualidad pactado de manera verbal, que sería pagado a partir del primero de agosto y finalizando el día primero de diciembre de dos mil diecinueve, pues aún y cuando la demandada negó tal pretensión, señalando que la cantidad fijada por concepto de renta mensual lo era la estipulada en la cláusula primera del contrato de fecha dos de julio de dos mil dieciocho, exhibido por el propio actora, que asciende a \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), no acreditó dichas aseveraciones con ningún medio de prueba, ya que no consta en autos que la misma haya ofrecido prueba alguna para acreditar encontrarse al corriente de las prestaciones reclamadas

En términos de la fracción **I** del artículo **1955** del Código Civil citado, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, por falta de pago de las rentas en los términos pactados.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, de la cláusula **SEXTA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes establecieron que el término del arrendamiento lo era el **"01 de Julio del 2019"**; en esa virtud y atendiendo a que, como lo sostiene el actor, que al vencimiento del contrato de arrendamiento solicitó a la demandada la entrega del inmueble derivado de la terminación del contrato, así como el pago de los adeudos, quien refiere solicitó una **prórroga** para liquidar los adeudos por concepto de renta y en su caso seguir arrendando el inmueble hasta el primero de diciembre de dos mil diecinueve, por lo que refiere aceptó la propuesta poniéndose al corriente con las mensualidades rentísticas pendientes, y pactando en ese momento un incremento a la mensualidad, quedando por la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, que sería pagada a partir del día primero de agosto y finalizando el día primero de diciembre del dos mil diecinueve.**

Ahora bien, resultando que en base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la parte actora en el sentido de que se le adeudan rentas, correspondía a la parte demandada acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que en la especie no aconteció, ya que si bien la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE**

C.V., representada por ***** en su carácter de arrendataria comparecieron a juicio, cierto es que la misma durante el procedimiento, no acreditó estar al corriente de los pagos de renta a los que en base al contrato de arrendamiento exhibido como básico de la acción, se encuentra obligada a efectuar, existe la presunción de que, como lo refiere la parte actora, dicha demandada ha omitido el pago de las rentas que se les reclama en este juicio.

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro 166732, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

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

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Ahora bien, para probar lo anterior, el actor allegó al presente juicio la prueba **confesional** a cargo de la



PODER JUDICIAL

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

parte demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.**, por conducto de quien legalmente lo representara en su carácter de arrendatario, de fecha **trece de marzo del año en curso**, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le **declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que conoce al actor *****; que conoce el bien inmueble ubicado en *****; que en fecha dos de julio de dos mil dieciocho, el absolvente celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble mencionado; que la duración del contrato de arrendamiento era por un plazo de doce meses; que la mensualidad rentística lo es por la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.); que llegada la fecha de terminación del contrato de arrendamiento se prorrogó indeterminadamente; que ambas partes pactaron que el contrato de arrendamiento terminaría el uno de diciembre de dos mil diecinueve; que se pactó la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales por concepto de mensualidad rentística por la prórroga otorgada; que se quedó subsistente el contrato de arrendamiento celebrado en fecha dos de julio de dos mil dieciocho, ante la prorrogación tácita de éste; que en la cláusula primera del contrato de arrendamiento de fecha dos de julio del dos mil dieciocho, se pactó como fecha de pago los primeros cinco días de cada mes; que el pago por

concepto de mensualidad rentística se realizaría por medio de depósito o transferencia bancaria a la cuenta en favor del articulante; que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de fecha dos de julio del dos mil dieciocho se pactó como pena convencional el 5% en caso de incumplimiento por el pago de mensualidad rentística; que el inmueble ubicado en *****, fue entregado en fecha dos de julio de dos mil dieciocho, en buenas condiciones; que al celebrar el contrato de arrendamiento ambas partes convinieron que el inmueble se debía de mantener en las condiciones que este se entregó para arrendamiento; que en el contrato de arrendamiento base de la acción se tomaron y anexaron fotos para que constara como se recibía el bien inmueble motivo del arrendamiento; que el inmueble ubicado en *****, motivo del contrato de arrendamiento ha sufrido cambio y desperfectos por causas imputables al absolvente; que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento se pactó el impedimento para varias la forma del bien arrendado; que hasta la fecha ha incumplido con la entrega completa del bien arrendado ubicado en *****; que realizó modificaciones en el bien inmueble antes mencionado, sin permiso del arrendador; que hasta la fecha adeuda más de cinco mensualidades rentísticas; que cada una de las mensualidades rentísticas lo es por la cantidad de \$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.); que en cada mensualidad rentística adeuda un



PODER JUDICIAL

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

recargo por el incumplimiento del pago dentro de los primeros cinco días de cada mes; que a la fecha ha hecho caso omiso a la petición del articulante de entregar el inmueble en las condiciones que se recibió el mismo; que a la fecha ha hecho caso omiso a la petición del articulante de entregar de los recibos al día de los servicios de energía eléctrica (CFE); que a la fecha ha hecho caso omiso a la petición del articulante de entregar de los recibos al día de los servicios de agua potable (SAPAC); que el absolvente se comprometió por medio del contrato base de la acción a cubrir todos y cada uno de los servicios contratados en el inmueble; que a la fecha continua en legal uso del inmueble motivo del contrato de arrendamiento base de la acción; que realizó modificaciones al inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento; que omitió el permiso del arrendador para realizar dichas modificaciones. Circunstancia que implica la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la que se le otorga valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289,

correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Probanza que se encuentra adminiculada con la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora, a cargo de ***** de fecha **trece de marzo de dos mil veinte**, de la cual se deduce que los mismos fueron uniformes y contestes al referir que conocen al actor ***** **y a la moral demandada CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V;** que el dos de julio de dos mil dieciocho ambas partes celebraron contrato de arrendamiento; que el contrato era únicamente por un año, pero que el mismo se prorrogó, y refieren saberlo por haber estado presentes en la celebración del mismo; que la renta era



PODER JUDICIAL

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

de quince mil pesos durante todo el tiempo que durara el contrato y que si se prorrogaba después del primer año, la renta mensual podía aumentar; que dicho contrato se prorrogó hasta diciembre de dos mil diecinueve; que la renta aumentó dos mil pesos, es decir a diecisiete mil pesos mensuales; que la demandada no ha pagado a pesar de que continuó utilizando el inmueble y que el actor tuvo que iniciar un juicio porque no le pagaba; que a **la razón de su dicho** el primero de los testigos refirió que: he estado presente desde el momento que se hizo la entrega y firma del inmueble y porque he acompañado a ***** en varias ocasiones para requerirle a la empresa el pago de las mensualidades vencidas principalmente; por cuanto al segundo de los testigos manifiesta que: todo lo que he manifestado me consta porque son hechos en lo que yo he estado presente, conozco el lugar donde se da el arrendamiento y porque es la verdad. Siendo todo lo que manifestaron al respecto. Testimonial que es de concederle valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez, que conocen por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas.

Por cuanto a las **documentales privadas** consistentes en los **dos recibos de arrendamiento** correspondientes a los meses de **noviembre y**

diciembre, ambos de dos mil diecinueve, exhibidos mediante escrito de cuenta **370** que subsanó la prevención, por la cantidad de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada uno**, que refiere corresponden a los meses adeudados; si bien es cierto las mismas no son completamente veraces, cierto es también que constituyen una presunción a favor de la parte actora, pues se deduce que la demandada ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas referidas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los recibos que se analizan estarían en poder de dicha parte demandada; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo **490** y **499** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por la demandada y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

Lo mismo acontece con las **documentales privadas** marcadas con los números **1, 2, 3, 4, 7** consistentes en: **un inventario del inmueble materia de este juicio de fecha uno de julio de dos mil dieciocho; 25 impresiones de fotografías; carta de notificación dirigida a la empresa denominada Contell Desarrolladores, S.A. de C.V., a través de su representante legal Licenciado *******, de fecha **veintidós de abril del dos mil diecinueve**; a las cuales se



PODER JUDICIAL

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

les concede pleno valor probatorio al no haber sido objetadas por la parte demandada, y como consecuencia por reconocidas por la misma; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **442, 445, 449 y 490** de la ley Adjetiva civil precitada.

Por otra parte, el artículo **1672** del mismo ordenamiento legal preinvocado dispone: **"La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"**; Por consiguiente, habiendo quedado plenamente acreditada la obligación de la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por *******, en su carácter de arrendataria ante la afirmación hecha por la actora en el sentido de que la misma dejó de cubrir el pago de las rentas mensuales correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre, ambos de dos mil diecinueve**, a razón de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, tal y con refiere se justifica con los recibos de arrendamiento correspondientes a los precitados meses; corría a cargo de la demandada acreditar lo contrario, puesto que la omisión de cumplimiento es un hecho negativo que revierte la prueba a la demandada para acreditar el cumplimiento de tal obligación; sin embargo la misma no justificó de manera alguna encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas.

No pasa desapercibido la manifestación vertida por el Apoderado Legal de la parte demandada en su escrito de contestación, en el sentido de que del contrato base de acción no se desprende firma autógrafa del C. ***** ni consentimiento alguno, dicha parte no acreditó dichas aseveraciones, ni tampoco así las defensas y excepciones que opuso.

Es aplicable en lo conducente el siguiente criterio:

Época: Quinta Época
Registro: 340607
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo CXXII
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 1697

CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS (CARGA DE LA PRUEBA).

Al demandado corresponde acreditar, dentro del juicio, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y, por tanto, no haber dado causa de incumplimiento del contrato objeto del juicio, pues al actor no puede exigirse la demostración de un hecho negativo, cuando en uno de esa clase se funda la acción.

En tales consideraciones, puede afirmarse que el caudal probatorio existente en este juicio es suficiente para declarar procedente **la acción de rescisión del contrato de arrendamiento** de fecha **dos de julio de dos mil dieciocho**, hecho valer por el actor *****.

Siendo aplicable la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época
Registro: 176593



PODER JUDICIAL

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

Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXII, Diciembre de 2005
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 146/2005
Página: 63

ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

En tal tesitura, se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el día **dos de julio de dos mil**

dieciocho, entre ***** en su carácter de arrendador y **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.**, representada por ***** en su carácter de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en *****.

V. Consecuentemente, respecto a la pretensión marcada con el inciso **B)**, resulta procedente condenar a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por ******* en su carácter de arrendataria a la desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del arrendamiento, que deberá ser entregado a la parte actora o a quien legalmente sus derechos represente, por lo que, con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

No pasa desapercibido para este Juzgador que la parte actora mediante escrito de cuenta **3101**, solicitó se pusiera a disposición del mismo las llaves consignadas por la parte demandada; por lo tanto, constitúyase la Actuaria de la adscripción, en el inmueble motivo de este juicio a verificar si la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por**



PODER JUDICIAL

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

***** ha desocupado el mismo, ello tomando en consideración que mediante escrito de cuenta **2626**, dicha parte demandada puso a disposición de la parte actora ante este Juzgado, un juego de llaves del referido bien inmueble, y en caso de ser así, póngase en posesión física, real, material y jurídica del mismo a la parte actora.

VI. Asimismo, respecto a la pretensión marcada con la letra **C**, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."**; resulta procedente condenar a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por ******* al pago de la cantidad total de **\$34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre, ambos de dos mil diecinueve, respectivamente**, a razón de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)** más las que se sigan venciendo, por el mismo monto, hasta la fecha en que se ponga en posesión del referido bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

VII. Respecto a la pretensión marcada con la letra **D**, consistente en el pago de la **pena convencional** estipulada en la cláusula segunda correspondiente al **5%** del contrato de arrendamiento de fecha uno de julio de dos mil dieciocho; tomando en consideración lo dispuesto en el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual dispone: “**...Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...**”, y siendo que en la especie, ha quedado acreditado que la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por *******, incumplió con el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre, ambos de dos mil diecinueve**; en ese sentido, los artículos **1693** y **1696** del Código Civil del Estado, señalan respectivamente lo siguiente:

“CLÁUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si la estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios” y

“LÍMITES DE LA CLÁUSULA PENAL. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”;

De las disposiciones antes citadas se deduce que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente



PODER JUDICIAL

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

para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados, por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal.

En tales consideraciones, resulta procedente condenar a la parte demandada al pago de la pena convencional pactada en la cláusula Segunda del contrato de arrendamiento base de acción a razón del **5% (cinco por ciento)**; sobre el valor de la renta pactado; lo cual deberá ser calculado proporcionalmente sobre las **pensiones rentísticas** adeudadas **y hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del presente juicio**, previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia.

VIII. Tocante a la pretensión marcada con la letra **E**, del escrito inicial de demanda, consistente en: **El pago de la cantidad que resulte por concepto de todos los servicios que se haya utilizado y no pagado a la fecha de la entrega del inmueble arrendado, como fue estipulado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento de fecha uno de julio de dos mil dieciocho**; la misma resulta **improcedente**, toda vez que si bien es cierto de la literalidad del contrato base de la acción, se desprende que en la cláusula **Décima** y que

a la entrega de la propiedad “EL ARRENDATARIO debía entregar al arrendador el recibo de finiquito por suministro de energía eléctrica debidamente pagado, y se le requirió la exhibición de los recibos de pago de luz eléctrica (CFE) y de agua potable (SAPAC) de los meses que estuvo en arrendamiento el inmueble; cierto es también que durante el procedimiento la parte actora no acreditó que la demandada adeudara cantidad alguna por tales conceptos; por lo que se le **absuelve** de la misma.

IX. Por cuanto a la pretensión marcada con la letra **F**, que se hace consistir en **el pago de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento de fecha uno de julio de dos mil dieciocho, estipulado en la cláusula quinta del mismo**; si bien ha quedado acreditado el incumplimiento de la demandada a lo pactado en el contrato base de la acción, lo cierto es que durante el procedimiento el actor no acreditó plenamente los daños y perjuicios que refiere, ni las bases para su cuantificación, lo que corría a su cargo acreditar, en términos de lo que dispone el dispositivo **386** del Código Procesal Civil en vigor, que establece que quien afirma tiene la carga de probar.

Justamente, a criterio de este Juzgador, era necesario que la parte actora probara durante el procedimiento la existencia de los **daños y perjuicios**



PODER JUDICIAL

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

que se le hayan ocasionado, para que procediera la condena y se pudiera dejar su cuantificación en ejecución de sentencia.

Es aplicable, en lo conducente, el siguiente criterio:

Época: Octava Época
Registro: 211316
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XIV, Julio de 1994
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 529

DAÑOS Y PERJUICIOS. PRUEBA.

Si bien es cierto que el Código Civil del Estado de Puebla, abrogado, en su artículo 1308, correlativo del diverso 2005 del actual código establece que el contratante que falte al cumplimiento del contrato, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, cierto es también que dichas disposiciones requieren la relación entre la causa y el efecto, esto es, que demostrado el incumplimiento de las obligaciones, se debe probar que tal incumplimiento originó los daños y perjuicios para que proceda la condena de los mismos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

En esas condiciones, resulta **improcedente** la pretensión de pago de **daños y perjuicios** que se reclaman a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por *******, a quien se **absuelve** de la misma.

X.- En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil del

Estado de Morelos, se condena a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por ******* al pago de los **gastos y costas** originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y con apoyo además en los artículos **31, 96 fracción IV, 101, 105, 106, 490 y 636** demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *********, acreditó la acción ejercitada contra **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por *******, en su carácter de arrendataria, quien no acreditó sus excepciones y defensas, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el día **dos de julio de dos mil dieciocho**, entre ********* en su carácter de arrendador y **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por *******, en su carácter de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en *********, en consecuencia;



PODER JUDICIAL

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

CUARTO.- Se condena a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por *******, en su carácter de arrendataria a la desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del arrendamiento, que deberá ser entregado a la parte actora o a quien legalmente sus derechos represente, por lo que, con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Constitúyase la Actuaría de la adscripción, en el inmueble motivo de este juicio a verificar si la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por ******* ha desocupado el mismo, ello tomando en consideración que mediante escrito de cuenta **2626**, dicha parte demandada puso a disposición de la parte actora ante este Juzgado, un juego de llaves del referido bien inmueble, y en caso de ser así, póngase en posesión física, real, material y jurídica del mismo a la parte actora.

SEXTO.- Así también, se condena a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por ******* al pago de la cantidad total de **\$34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre, ambos de dos mil diecinueve, respectivamente,** a razón de **\$17,000.00 (DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)** más las que se sigan venciendo, por el mismo monto, hasta la fecha en que se ponga en posesión del referido bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V. representada por ******* al pago de la pena convencional pactada en la cláusula Segunda del contrato de arrendamiento base de acción a razón del **5% (cinco por ciento);** sobre el valor de la renta pactado; lo cual deberá ser calculado proporcionalmente sobre las **pensiones rentísticas adeudadas y hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del presente juicio,** previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

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

OCTAVO.- Se **absuelve** a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.** representada por ***** , en su carácter de arrendataria, de las pretensiones marcadas con las letras **E y F**, consistentes en: ***El pago de la cantidad que resulte por concepto de todos los servicios que se haya utilizado y no pagado a la fecha de la entrega del inmueble arrendado, como fue estipulado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento de fecha uno de julio de dos mil dieciocho, así como el "El pago de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento de fecha uno de julio de dos mil dieciocho, estipulado en la cláusula quinta del mismo,*** por los motivos expuestos en los considerandos **VIII y IX** de este fallo.

NOVENO.- Se condena a la demandada **CONTELL DESARROLLADORES S.A. DE C.V.** representada por ***** al pago de los **gastos y costas** originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en **definitiva** lo resuelve y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN** con quien actúa y da fe.