



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

Jiutepec, Morelos a veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **144/2020** relativo al **JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por *****, conocida también como ***** contra *****; radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; y,

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial, el día veinticuatro de febrero de dos mil veinte, la ciudadana *****, conocida también como ***** y en su carácter de socia y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad denominada **"MASTOTA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, demandó en la vía especial de arrendamiento de inmuebles del ciudadano *****, en su calidad de arrendatario, pretensiones a que hace referencia en su escrito inicial de demanda. Narró los hechos, anexó el documento base de la acción y ofreció las pruebas que consideró pertinentes.

2.- Por auto del día veintiséis de febrero de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al demandado para que dentro del plazo de cinco días produjera contestación, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las personales, se les harían y surtirían efectos por medio del Boletín Judicial.

3.- Por medio de cedula de notificación personal de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, previo citatorio, el actuario adscrito emplazó y corrió traslado al demandado *****, para que compareciera a contestar la demanda incoada en su contra.

4.- En acuerdo dictado el diecisiete de marzo de dos mil veinte, se tuvo por presentada al demandado *****, contestando la demanda entablada en su contra y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer, con vista por el término de tres días a la contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

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

Asimismo, se admitió la excepción de conexidad por lo que se le requirió para que exhibiera las copias correspondientes del expediente a que hizo referencia; así también se le tuvieron por enunciadas las pruebas que ofreció; por cuanto a la reconvencción planteada la misma se desechó.

5.- Mediante auto dictado el día veintiocho de agosto de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 4174, suscrito por la parte actora, previa certificación secretarial se le tuvo dando contestación a la vista ordenada en autos respecto a la contestación de la demanda y en términos del ordinal 638 del Código Procesal Civil vigente, se mandó abrir el periodo probatorio por el termino común para ambas partes.

6.- Dentro del periodo probatorio, en acuerdo del diecisiete de septiembre de dos mil veinte, a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del demandado; TESTIMONIAL; DOCUMENTALES PRIVADAS descritas en el número 3 del escrito de cuenta y PUBLICAS descritas en los números 4, 5, y 6 del escrito de cuenta; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

7.- Por auto del nueve de diciembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 8184, suscrito por la parte demandada previa certificación secretarial se le tuvieron por hechas sus manifestaciones en relación a la vista ordenada en autos del escrito número 7244. Asimismo, en relación con la excepción de conexidad se ordenó para que la secretaria de acuerdos realizara la inspección judicial correspondiente en el expediente 591/2019-1 de índice del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia de este Distrito Judicial.

8.- En acuerdo del diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, se señaló nueva fecha para la celebración de la audiencia de ley en el presente juicio, en virtud de la suspensión de labores jurisdiccionales con motivo de la pandemia sanitaria por COVID-19.

9.- El dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, la Actuaría de la adscripción desahogó la inspección judicial en relación con la excepción de conexidad en el expediente 591/2019-1 de índice del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia de este Distrito Judicial.

10.- Para el desahogo de la audiencia de ley prevista por los artículos 637 y 640 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se señaló el día veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistida de su abogado patrono, no así el demandado ni persona que legalmente lo



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

representara, en virtud de no haberse hecho pronunciamiento en relación con las pruebas ofrecidas por la parte demandada, se procedió a su acuerdo y se admitieron: LA CONFESIONAL a cargo de la actora y de la persona moral MASTOTA S.A. de C.V. por conducto de su representante legal; LA TESTIMONIAL; DOCUMENTALES PRIVADAS marcadas en los incisos c, d, e y f de su escrito de contestación; INSPECCIÓN JUDICIAL en términos del inciso g; la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; y se señaló fecha para el desahogo de la diligencia de ley.

11.- El veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se dictó resolución interlocutoria en relación a la excepción de conexidad interpuesta por el demandado *****, la que declaro improcedente la citada excepción.

12.- En acuerdo de fecha quince de abril de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 2172, suscrito por el demandado ***** previa certificación secretarial se le admitió el recurso de apelación interpuesto contra la interlocutoria que resolvió la excepción de conexidad, recurso que se admitió en efecto devolutivo y se requirió a las partes para que comparecieran ante la Alzada con la expresión de sus agravios, así también se requirió al apelante para que en plazo concedido compareciera a señalar las constancias que formaran parte del testimonio correspondiente.

13.- La audiencia de ley prevista por los artículos 637 y 640 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se celebró el día quince de abril de dos mil veintiuno, en la que se hizo contar la comparecencia de las partes contendientes asistidos de sus abogados patronos y dentro de la misma se desahogaron las pruebas: confesional y declaración de parte a cargo del demandado *****, la testimonial a cargo de ***** contra el cual se interpuso incidente de tachas por la contraria. Por parte del demandado se desahogaron la confesional a cargo de la parte actora y declaración de parte a cargo de la persona moral MASTOTA S.A. de C.V., en relación con la testimonial a cargo de ***** esta se declaró desierta en virtud de la incomparecencia de los citados testigos; asimismo, se hizo constar que no existía prueba pendiente por desahogar y se cerró la etapa probatoria y se pasó a la de alegatos recibándose los de las partes contendientes y se les requirió para que presenten ante la Alzada el escrito de agravios en relación con el recurso de apelación.

14.- Por resolución de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, dictada en el toca civil 168/2021-1-17, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos declaro desierto el citado recurso de apelacion.

15.- En acuerdo del nueve de junio de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 4444, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, en términos de los artículos 18, 31 y 34 Código Procesal Civil en vigor, y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en vigor, considerando que en los presentes autos, la parte actora *********, conocida también como *********, demandó la terminación del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, así como la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento ubicado en *********, por tanto, se encuentra dentro de lugar donde esta autoridad ejerce su jurisdicción.

II.- Referente a la competencia por cuantía, el Código de la Materia establece en los artículos 30 y 31¹ en lo que interesa que cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda y que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales, asimismo que para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, cuando se trate de arrendamiento, se computará el

¹ *ARTÍCULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda. La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales. Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.*

ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

importe de las pensiones de un año. De igual forma, la citada Ley Orgánica señala en el artículo 75² la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios cuya cuantía exceda mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos.

Respecto a la cuantía, se toma en consideración que la parte actora demanda el pago de rentas vencidas a partir del año dos mil diecinueve a razón de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales lo que por el año en cita, arroja un total de \$156,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL /100 M. N.), lo que resulta superior a mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización considerando el valor de la citada unidad en \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), por tanto resulta que este juzgado es competente por razón de la cuantía para resolver el presente asunto.

III.- Este apartado corresponde al estudio de la vía en la cual la actora reclama sus pretensiones, lo anterior se justifica porque el estudio de la vía es una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del juicio; en este aspecto debe decirse que 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, siendo las leyes procesales las que 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 es procedente, pues de no serlo, se estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

² ARTÍCULO 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

II.- De los interdictos;

III.- De los delitos sancionados con pena hasta de cuatros años de prisión; y

IV.- Los demás asuntos que se les encomiende, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

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, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

"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 previamente³.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles elegida es la correcta**, pues el

³ [Tesis de Jurisprudencia 1a./J. 25/2005. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 178665, Abril de 2005, página 576].



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

artículo 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece la procedencia de este tipo de juicios respecto de las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario y como se desprende de los escritos de demanda principal y reconvenional, las pretensiones seguidas, son relativas y derivadas de un contrato de arrendamiento, por tanto encuadran dentro de la hipótesis prevista en el artículo citado.

IV.- Legitimación de las partes. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación de las partes, cuyo estudio procede de oficio, toda vez que, para que este Juzgador esté en condiciones de pronunciarse sobre el fondo del asunto, debe existir legitimación de las partes involucradas, tanto procesal como en la causa. Al caso aplica la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, visible en la página 1000 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Julio de 2001, que enseguida se transcribe:

"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".*

De acuerdo con la jurisprudencia, por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable. Cobra aplicación la jurisprudencia 2a./J. 75/97 visible en la página 351 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, que a la letra dice:

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

Ahora bien, la actora *****, conocida también como *****, lo que crea incertidumbre jurídica respecto a la identidad de la misma, por lo que, para acreditar que se trata de la misma persona la accionante exhibió el instrumento público número *****, libro *****, tomo ***** de fecha *****, pasado ante la fe del Notario Público número 201 de Distrito Federal, que contiene la información testimonial de los ciudadanos *****, quienes declararon ante el citado fedatario conocer a la compareciente, la cual saben y les consta que es conocida con diversos nombres los cuales ha utilizado en sus asuntos tanto públicos como privados pero se trata de la misma persona; documental pública de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 437 fracción I y 491 del Código Procesal Civil del Estado por tratarse de documentos otorgados con arreglo a derecho por funcionario investido de fe pública, ergo, se tiene por acreditada la identidad de la actora *****, conocida también como ***** ya que se trata de la misma persona.

En ese sentido, analizadas las constancias que integran el presente juicio, se determina que la legitimación en la causa respecto de la acción principal, **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda principal, se advierte que la parte actora refiere haber celebrado en fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado *****, en su calidad de ARRENDADORA y el demandado ***** como ARRENDATARIO mismo que obra en autos por haber sido exhibido junto con el escrito inicial de demanda; relación jurídica contractual que bien fue aceptada por el demandado. Por lo que, de conformidad con los artículos 437 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, que



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

de dicha documental se desprende que las partes celebraron el contrato de arrendamiento aludido, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado con el demandado *****, el contrato referido, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual deriva sus pretensiones.

Lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma en automático.

Cabe hacer la aclaración que si bien, la actora promueve la presente acción en su calidad de arrendadora lo que acredito con el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, celebrado con ***** como arrendatario y ahora demandado, no menos cierto es, que también promueve como socia y miembro del Consejo de Administración de la sociedad denominada MASTOTA S.A. de C.V., sin embargo, de la literalidad del documento base de la acción no se desprende intervención alguna de dicha persona moral, razón por la cual, atendiendo a la materia del presente juicio, se estima que MASTOTA S.A. de C.V. carece de legitimación activa en la causa y únicamente se tiene por acreditado el interés jurídico y la legitimación activa de la persona física *****, conocida también como ***** en la presente instancia.

Documento privado ya analizado que adquiere valor probatorio, de conformidad con el artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor, suficiente para tener por acreditada la legitimación activa de la parte actora, para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, generando en consecuencia el interés jurídico y legitimación pasiva del demandado *****, para oponer defensas y excepciones; lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción y excepciones que hicieron valer en automático.

V. Tachas. Previo al estudio de las acciones deducidas por las partes, se procede a la resolución de los incidentes de tachas que hicieron valer.

Al respecto, el artículo 489 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, establece: *"En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva"*.

Así, se entiende por tachas las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial. Se puede tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados, compadres, etcétera, de las partes. Las tachas son clasificadas por los juristas en tres grupos: Las relativas a la persona del testigo; las concernientes al contenido de sus declaraciones; y las que dimanen del examen que se hace de la calidad del testigo al ser interrogado por las partes y el Juez para determinar su veracidad. Asimismo, el juzgador queda sujeto a examinar los conceptos que alude la parte demandada al atacar el dicho de los atestes para determinar si queda afectada su credibilidad, por parcialidad, defectos o causas de inverosimilitud que produzcan la invalidación o desvirtúen la fuerza de sus declaraciones.

Precisado el contexto, tenemos que el abogado patrono de la parte demandada, impugnó la declaración del ciudadano *****, ofrecido por la parte actora, en la audiencia de ley celebrada con fecha quince de abril de dos mil veintiuno, quien manifestó: *"en este acto y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 489 del Código procesal civil del Estado de Morelos, promuevo el incidente de tachas respecto del testigo manifestando que dentro de su testimonio manifestó que si tiene interés en el presente asunto, así como que tiene una relación de parentesco con su presentante toda vez que es su hijo, y refiere que la persona que habita el domicilio arrendado lo es una persona diferente al arrendador, circunstancias todas ellas que afectan la credibilidad del testigo, aunado al hecho que se trata de un testigo singular por lo que no hace prueba plena, por lo que solicito a su señoría le niegue valor probatorio a la testimonial antes desahogada ..."*

Por su parte, la abogada patrono de la parte actora, replicó: *"solicito sea declarado improcedente el incidente de tacha de testigos puesto que el testimonio de *****, reúne los requisitos establecidos en el artículo 472 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que a la letra nos indica"... todos los que*



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos...”

El presente incidente resulta improcedente, atendiendo a que ya quedó precisado previamente que las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes, que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente corresponda a la prueba de que se trata. Hipótesis que no justifica la incidentista, por cuanto al hecho valer por la parte demandada en contra del ciudadano ***** , toda vez que el parentesco que une a este con la parte actora por sí no implica la procedencia de la tacha, sino que su testimonio debe analizarse integralmente a fin de inferir si aquella relación familiar influyó en el mismo para beneficiar a su presentante, es decir, corresponderá a la suscrita juzgadora en el estudio de la prueba, estudiar todas las circunstancias de su dicho para advertir su imparcialidad o mendacidad. Al caso ilustra la tesis aislada II.2o.C.T.48 C visible en la página 703 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, Diciembre de 1997, que dicta:

"TESTIGOS PARIENTES DEL OFERENTE. PUEDEN INFORMAR SOBRE LOS HECHOS DEBATIDOS. *La circunstancia de que los testigos propuestos resultasen ser madre y hermano de la oferente de la prueba, por sí sola es insuficiente para desestimar sus declaraciones, si no se advierte que se hubieren conducido con mendacidad o marcada tendencia a beneficiar con sus testimonios a la parte que los propuso, pues por su nexo y relación pueden informar sobre los hechos discutidos."*

Ahora bien, el resto de las circunstancias en que la incidentista sustenta su tacha, corresponde al estudio y valoración de la prueba que debe realiza la suscrita juzgadora, esto es, porque quedó previamente establecido que las tachas se refieren a las circunstancias personales del testigo que no se desprendan de sus declaraciones.

De tal suerte, el contenido de la declaración externada por el ateste tachado en los términos reseñados en párrafos anteriores, en el procedimiento judicial deben ser considerados por la juzgadora, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o

veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino, ante todo, de una experiencia que vio y conoció y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico.

Por otra parte, según la jurisprudencia, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo y la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración; en esas condiciones, los argumentos hechos valer por la abogada patrono de la parte demandada al formular el incidente de tachas que nos ocupa, no invalida las declaraciones, y la suscrita Juzgadora puede libremente, haciendo uso de su arbitrio, atribuir o restar valor probatorio a su declaración, expresando las razones en que apoye su proceder, situación que deberá hacerse al entrar al estudio de las acciones deducidas por las partes; en tal virtud se reitera improcedente el incidente de tachas hecho valer por la abogada patrono de la parte demandada, toda vez que las circunstancias que declaro el ateste debe apreciarse con sentido crítico al momento de proceder al estudio de la acción ejercitada en este juicio, las cuales podrán ser estimados o su caso desestimados al momento de resolver el fondo del presente juicio. Apoyan los anteriores razonamientos los criterios federales que citan:

"TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN. *Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "... si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que. "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas." Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 109-114 Cuarta Parte, página 164".*

"TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA. *Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en*



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración. Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Septiembre de 1996, Tesis: I.8o.C.58 C, página 759.- OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO”.

VI. Marco Legal. Al presente asunto le es aplicable el marco jurídico establecido en el Código Civil para el Estado de Morelos:

"ARTICULO 1875.- DEFINICIÓN 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 1887.- OBLIGACIONES DE ARRENDADOR. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento”.

"ARTICULO 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;

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 1948.- CAUSAS DE TERMINACIÓN 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 1949.- TIEMPO DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1938 y 1939 de este Ordenamiento".

Conforme a los anteriores artículos, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, otorgado únicamente al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

Respecto a las obligaciones de los contratantes se establece que son, con relación al arrendador a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Por su parte, el arrendatario tiene las siguientes obligaciones: satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos (desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, en los plazos convenidos y hasta el día que entregue la cosa arrendada, en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario), a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella y a restituir la cosa al terminar el contrato.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

Finalmente, la legislación señala como causas de terminación del arrendamiento las siguientes: 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, por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento. Siendo precisamente la causal de haberse cumplido el plazo fijado en el contrato la que importa en el presente asunto al ser la pretensión principal reclamada, en virtud de que dicho contrato de arrendamiento se realizó por tiempo determinado, concluyendo el día prefijado, lo anterior con fundamento a lo dispuesto en el artículo 1949 del Código Civil en vigor.

VII. Defensas y Excepciones. Es importante señalar que las **excepciones y defensas son una figura jurídica que la doctrina ha visto desde dos ángulos diferentes:** a) el primero de ellos es en sentido abstracto, en el que la excepción es el poder que tiene el demandado de oponer, frente a la pretensión del actor, cuestiones que obstaculizan un pronunciamiento de fondo que el juzgado debe de hacer respecto de la pretensión, o bien, que el pronunciamiento traiga como resultado la absolución del demandado, que fue la persona que hizo valer en su favor la excepción. Este significado abstracto es correlativo de la significación abstracta de la acción, en cuanto poder jurídico del actor para plantear una pretensión ante el titular de un órgano jurisdiccional.

El derecho de hacer valer una excepción se tiene cuando se cuenta efectivamente con la posibilidad de formular cuestiones que son contrarias a la pretensión del actor, con independencia de que se ejerza o no ese poder e independientemente de la fundamentación o justificación de las cuestiones que se hayan opuesto. b) El segundo ángulo desde donde se contempla a la excepción es en sentido concreto. La excepción vista desde esta plataforma, se objetiviza en las cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con dos finalidades: 1.- De oponerse a que la secuela procesal continúe, argumentado como razón de esta posición, que no se han satisfecho en su totalidad todos y cada uno de los presupuesto

procesales; II.- Oponerse al reconocimiento del juzgador de la fundamentación de la pretensión que persigue la parta actora, con base en la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica descrita por el actor en su demanda.

Por cuestión de método se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que hizo valer el demandado siendo las siguientes:

*"1.- LA CONEXIDAD DE CAUSA, prevista y regulada por nuestro CODIGO PROCESAL CIVIL en el Estado en su artículo 259, toda vez que el suscrito en mi calidad de ARREDADOR, demande en la VIA SUMARIA CIVIL a los señores *****, entre otras prestaciones EL RECONOCIMIENTO Y CELEBRACION POR ESCRITO DEL CONTRATO VERBAL DE ATTENDAMIENTO, respecto al bien inmueble arrendado ubicado *****, inmueble motivo del presente juicio; DEMANDA QUE POR TURNO TOCO CONOCER AL JUEZ PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE JIUTEPEC, MORELOS, PRIMERA SECRETARIA Y EXPEDIENTE 591/2019. MISMA DEMANDA QUE A PESAR DE VARIOS INTENTOS NO HA PODIDO SER NOTIFICADA A LS DEMANDADOS POR NO PERMITIR LA ENTRADA A SUS FRACCIONAMIENTOS. Juicio que se indico DESDE EL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019, POR LO QUE ES PREVIO AL JUICIO QUE AHORA NOS OCUPA. Solicitando por ello que sea remitido este proceso al juicio mencionado para evitar sentencias contradictorias y en aras de los principio generales de derecho de concentración procesal y economía procesal además de ser procedente conforme a derecho."*

Al respecto resulta notoriamente improcedente la citada excepción, en virtud, de lo resuelto en la interlocutoria dictada el **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, la que declaro improcedente la citada excepción, determinación que se estima firme, pues el recurso de apelación interpuesto contra ella fue declarado desierto.

"2.- LA FUNDADA EN EL ARTICULO 1881 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, que establece que la FALTA DE FORMALIDAD ESCRITA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se le imputa al ARRENDADOR; quedando por ello como previamente reconocidos tanto el arrendamiento como las condiciones del mismo que argumenta el ARRENDATARIO salvo prueba en contrario; teniendo el ARRENDADOR la



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

carga de prueba de demostrar la veracidad de sus argumentos y por el contrario la presunción de existencia del contrato y sus condiciones que la falta de formalidad escrita nace en favor del ARRENDATARIO."

Respecto a la citada excepción la misma resulta **improcedente** en virtud, de que como ya quedo señalado ambas partes reconocieron la existencia del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, que fue anexado al escrito inicial de demanda, del que se advierte que fue suscrito por los contendientes y por ***** en su calidad de fiador y que en ningún momento negó el demandado haberlo suscrito, ni haber negado la firma que aparece; ergo no le asiste la razón al excepcionista pues este en el apartado correspondiente a dicha excepción no fue claro ni preciso respecto a que contrato imputaba la falta de formalidad, aunado a que del sumario no se desprende prueba eficaz y suficiente para acreditar sus argumentos defensivos, resultando improcedente la citada excepción.

"3.- LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO VERBAL entre la parte actora y parte demandada en el presente juicio, que trajo como consecuencia que desde hace más de DOS AÑOS en que feneció el plazo del primer contrato hecho por escrito a la fecha el suscrito este en posesión del inmueble arrendado; contrato que he demandado judicialmente su reconocimiento y celebración por escrito."

En lo referente a la señalada excepción, la misma resulta improcedente, en virtud de que si bien, existe un contrato de arrendamiento por medio del cual el ahora demandado se encuentra ocupando el inmueble arrendado, lo es precisamente con motivo de un contrato de arrendamiento por tiempo determinado el cual feneció según consta en la cláusula segunda del citado contrato, el catorce de enero de dos mil dieciocho, se volvió dicho contrato por tiempo indeterminado con la variación solo del aumento en el pago de la renta como lo refiere el propio demandado, habiendo tenido éste expedito su derecho para solicitar la prórroga del referido contrato de arrendamiento en términos y condiciones en lo dispuesto por la ley de la materia, posterior a esto en fecha ocho de octubre del año dos mil diecinueve, se le notifico judicialmente el deseo de su arrendadora de la terminación del contrato de arrendamiento indefinido, tal y como se desprende de la copia certificada del expediente 637/2019-1 que obra

en el sumario, bajo estas circunstancias resulta improcedente la excepción que hace valer.

Lo anterior, aunado a que el demandado no ofreció ni se desahogó prueba alguna tendiente a acreditar la existencia del contrato verbal que alude, teniendo la carga de ello, pues si bien es cierto el numeral 1881 del Código Civil, señala que la falta de formalidad del contrato de arrendamiento se imputará al arrendador, también cierto es que la actora negó la existencia de dicho acto jurídico, razón por la cual la carga de probar la existencia del mismo recayó en el demandado, en términos del artículo 386 del Código Procesal Civil.

"4.- LA IMPRECISION Y OSCURIDAD DE LA DEMANDA, toda vez que no es CREIBLE Y MENOS CAUSA CONVICCION que si NO hubiera sido deseo del actor el continuar con el arrendamiento que ahora reclama su terminación haya permitido por casi DOS AÑOS que el suscrito continuara en posesión del inmueble como ARRENDATARIO y el ARRENDADOR recibiendo el pago de la renta, lo que genera la sostenida y fundada presunción de una voluntad de continuar con el ARREDAMIENTO por parte del actor, siendo además que el paso del tiempo a raíz de fenecer el plazo del primer contrato celebrado por escrito, genera la presunción de la voluntad de las partes de continuar con el mismo, y si este compromiso fue verbal corresponde al ACTOR demostrar sin duda el respecto que NO existió lo que no se desprende por el solo dicho del ARRENDADOR, pues era obligación de este la formalidad escrita del contrato."

De lo anterior expuesto, resulta impreciso y sin fundamento legal alguno, deduciéndose veladamente que el actor tenía y tiene expedito su derecho para hacerlo valer en tiempo y forma como acontece en el presente juicio, aunado a que la demanda no es imprecisa ni oscura pues el demandado estuvo en aptitud de dar contestación a la misma.

"5.- LA IMPRECISION Y OSCURIDAD DE LA DEMANDA, pues a pesar de haber transcurrido varios años del primer contrato de arrendamiento y estar ahora litigando un proceso, NUNCA SE HA PRECISADO QUIEN ES LA PROPIETARIA, DEL INMUEBLE NO TAMPOCO LA CAPACIDAD O DERTECHO PARA ARRENDAR de la hoy actora, mismas facultades que tampoco han sido acreditadas en el proceso, por lo que es incierta su capacidad para ejercitar la acción que intenta, que desde este momento se impugna; pues como se desprende del contrato



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento

Sentencia Definitiva

*la ARRENDADORA es ***** la renta debe de ser depositada en favor de ***** y la actora hace alusión incluso comparece a nombre de la persona moral MASTOTA, S.A. DE C.V.; situaciones todas estas que generan incertidumbre en los derechos de la parte actora y sus capacidad para acudir a este juicio y para que les depare una sentencia."*

Sobre el particular, si bien es cierto en lo referente a que el contrato de arrendamiento fue celebrado por la citada actora y como el mismo refiere el pago de la renta se deposita a una cuenta a nombre de la citada persona, no menos cierto es que dicha circunstancia fue del conocimiento del ahora demandado desde el momento que pacto y acepto la misma al celebrar el contrato base de esta acción, sin que hasta la fecha haya surgido controversia por parte de un tercero afectado en el ejercicio de la acción consistente en la celebración del contrato de arrendamiento que acepto y firmo el demandado en su carácter de arrendatario. En relación con el carácter con el que manifiesta la actora que es miembro y socia de la moral de referencia la misma ya fue aclarada en el considerando IV de la presente resolución, por lo que, no le asiste la razón al demandado en relación con sus manifestaciones defensivas y por tanto resulta improcedente.

Máxime que aun en el caso de que la actora no fuera la propietaria del inmueble arrendado, el artículo 1879 del Código Civil faculta al que no fuere dueño a arrendar la casa si tiene facultad para celebrar ese contrato, sin embargo, el demandado no ofreció ni desahogo prueba alguna tendiente a demostrar que la actora carece de dicha facultad.

"6.- LAS DE INEXISTENCIA DE ADEUDO ALGUNO DE LAS PENSIONES RENTISTICAS QUE SE RECLAMAN, pues las misma han sido DEPOSITADAS dentro del JUICIO QUE POR TURNO TOCO CONOCER AL JUEZ PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE JIUTEPEC, MORELOS, PRIMERA SECRETARIA Y EXPEDIENTE 519/2019. Y que ahí se encuentran consignadas las mismas en favor de la actora desde el mes de SEPTIEMBRE del 2019."

Esta al igual resulta improcedente, en virtud de ser materia de la Litis planteada en la presente instancia y que será materia de estudio en su apartado correspondiente.

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

7.- TODAS Y CADA UNA DE LAS QUE SE DERIVEN DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Esta defensa se estima que es inoperante, toda vez que el demandado, omitió deducir específicamente que defensa ó excepción interpone y contra que hecho ó pretensión, impidiendo a esta juzgadora analizar una defensa ó excepción de tales características.

Es aplicable a lo anterior, la tesis que a continuación se cita:

"EXCEPCIONES QUE NO TIENEN ACCION CORRELATIVA.
Son inoperantes las excepciones que se opongan sin que correspondan a una acción correlativa, porque la lite la constituyen las acciones ejercitadas y las defensas o excepciones que contra las mismas se hagan valer, y no las que consisten en defensas contra las que el actor debió ejercitar y omitió deducir; así el juzgador no puede estimar que prospere una excepción de tales características, porque el actor no ejercitó su acción en la forma que el demandado pretende que debió hacerlo. Amparo directo 3626/54. Manuel Monterrubio Martínez. 11 de enero de 1956. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mario G. Rebolledo F."

VIII.- Delimitación de la litis. En el presente caso, la ciudadana *****, conocida también como *****, demandó en la vía especial de arrendamiento de inmuebles del ciudadano *****, en su calidad de arrendatario, las siguientes pretensiones:

*"A) Se declare la terminación del contrato de arredramiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, que tenemos celebrado respecto del inmueble ubicado en *****.*

*B) Como consecuencia de la anterior prestación, la desocupación y entrega a la suscrita del inmueble dado en arredramiento del bien inmueble ubicado ***** , ya que la propia terminación del contrato de arrendamiento se notificó judicialmente de manera personal por el juzgado segundo civil de primera instancia del noveno distrito judicial del estado de Morelos bajo el expediente 637/2019-1.*

C) La declaración de que, todas aquellas obras realizadas en el inmueble descrito, hechas por el demandado, quedaran a favor de la suscrita.

D) El pago de las rentas vencidas a partir del mes de julio del año 2019 y no pagadas hasta la total desocupación y entrega a la suscrita de la casa dada en arrendamiento.

E) El pago del incremento de renta establecido en el contrato de arredramiento, cantidad que deberá ser pagada por concepto del pago de incremento estipulado en la cláusula decima quinta del contrato base de mi acción.

F) El pago del servicio de luz eléctrica y la entrega de los recibos de pago del servicio correspondiente, desde el inicio de vigencia del contrato de arredramiento hasta la entrega del inmueble arredrado al actor de la presente acción.

G) El pago del servicio de Agua Potable y la entrega de los recibos de pago del servicio correspondiente, desde el inicio de vigencia del contrato de arredramiento hasta la entrega al actor del bien dado en arrendamiento.

*H) el pago del servicio de mantenimiento del ***** y la entrega de los recibos de pago del servicio correspondiente, desde el inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la entrega al actor del bien dado en arrendamiento.*

I) Asimismo solicito se requiera al demandado para que en el momento de la diligencia el mismo haga el pago de la pena convencional de todo el tiempo que ocupó el Inmueble indebidamente, la cual es la cantidad que resulte de multiplicar por dos del último precio que fue pactado como renta, pena que fue convenida en pagarse en



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

la cláusula cuarta del contrato de Arrendamiento. Hasta el día que el demandado de cabal cumplimiento al pago de las rentas vencidas y las que sigan generando, hasta la total desocupación y entrega a la suscrita del bien dado en arrendamiento.

J) El pago del costo de las obras necesarias para restaurar el inmueble en el estado en que se encontraba al inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento.

K) El pago de daños y perjuicios ocasionados por los demandados por la falta de cumplimiento oportuno de las prestaciones a favor de la parte arrendadora.

L) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine."

Sustentó su causa de pedir en lo conducente en los siguientes hechos:

"2.- Con fecha dieciseis de diciembre de dos mil dieciséis, la suscrita celebre contrato de arrendamiento por escrito en calidad de arrendadora con los CC. ***** en su calidad de arrendatario o inquilino y ***** en su calidad de fiador respecto del inmueble que se ubica en *****; destinándose el inmueble para Casa Habitación, tal como lo establece el artículo 1875 del código civil para el estado de Morelos "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal, y la otra, a pagar por ese uso y goce un precio cierto"; lo anterior se acredita con el contrato de arrendamiento base de mi acción que anexo a la presente. 3.- En la cláusula tercera del documento base de mi acción (contrato de arrendamiento) se pactó que el valor de la renta mensual del inmueble sería de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), que pagaría el inquilino sin excusa ni pretexto durante los primeros cinco días de cada mes, mediante depósito bancario a la cuenta número ***** , clave ***** nombre del señor *****; situación que no cumplió el inquilino, ya que desde el inicio de la relación contractual realizó depósitos en la cuenta bancaria establecida pero esos depósitos se puede apreciar nunca se realizaron por la cantidad acordada en el contrato de arrendamiento base de la presente acción, que describo a continuación (inserto tabla)... 4.- En la cláusula segunda que la vigencia del referido contrato de arrendamiento sería por el termino de doce meses forzosos, mismo que cumplió su vigencia el día catorce de enero de dos mil dieciocho; el inquilino al continuar ocupando el inmueble en arrendamiento, ha sido omiso en el pago por incremento de pensión rentística estipulando en el propio multicitado contrato, ya que tampoco ha pagado la pena convencional estipulada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, por lo que los CC. ***** (arrendatario) y ***** (fiador), han sido omisos en cumplir a lo que se comprometieron, puesto que no ha se desocupado (sic) el inmueble, ni se ha pagado el incremento de renta y mucho menos la pena convencional. 5.- El arrendatario al incumplir con sus obligaciones rentísticas y continuar ocupando el inmueble arrendado, el contrato de arrendamiento se convirtió en contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado; hasta que el pasado el 24 de septiembre de 2019, presente procedimiento no contenciosos para notificar y hacer del conocimiento la terminación del contrato de arrendamiento por medo del Juzgado Segundo Civil de primera instancia del Noveno Distrito Judicial del estado de Morelos; expediente que recayó con el número 637/2019-1, donde el actuario adscrito a dicho juzgado realizo la diligencia judicial de notificación de terminación de contrato el día 7 de octubre de 2019, ya que la suscrita requiero con urgencia habitar la propiedad, notificando la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en ***** , además que contaba con 60 días naturales para desocupar el inmueble anteriormente descrito; termino que se cumplió para el día siete de Diciembre del propio año de dos mil diecinueve, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 1951 del código civil para el estado de Morelos "es menester que el propietario notifique judicialmente ante notario o testigos, con sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato, haciendo saber al arrendatario su propósito de habitar la casa...". 7.- En la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de mi acción los contratantes arrendador, arrendatario o inquilino y su fiador, acordamos además de la vigencia de doce meses forzosos al citado contrato, que a su vencimiento el día catorce de enero de dos mil dieciocho, sin necesidad de resolución Judicial, fecha en la cual el Arrendatario se

obliga a entregar el Inmueble al arrendador o a quien en sus derechos represente"; situación que no ha acontecido; así mismo en el multicitado contrato de arrendamiento acordamos en la cláusula cuarta párrafo segundo, "si el arrendatario no desocupare el inmueble arrendado, conviene en pagar como pena convencional y durante todo el tiempo que ocupe el Inmueble indebidamente la cantidad que resulte de multiplicar por dos (2) el último precio pactado como renta, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas en el contrato incluyendo la figura del fiador....."

Por su parte, el demandado *****, contestó la demanda en lo conducente en los siguientes términos:

*"B)...es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues existe un contrato verbal que ahora se pretende desconocer y falsear los hechos sucedidos a conveniencia o gusto de la parte actora, QUIEN TIENE CONOCIMIENTO DESDE HACE MESES DE LA EXISTENCIA DE UNA DEMANDA EN SU CONTRA y dolosamente no ha permitido la notificación de la misma. D)... es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues dentro del JUICIO SUMARIO CIVIL 519/2019 PRIMERA SECRETARIA RADICADO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE ESTE MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, se encuentran depositadas la RENTAS DEVENGADAS hasta la fecha, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. E)... es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues el suscrito DESDE EL ACUERDO VERBAL, HE ESTADO PAGANDO LA RENTA CON EL INCREMENTO AL CONTRATO ORIGEN, JINCREMENTO QUE FUE PACTADO EN COMUN ACUERDO CON EL ARRENDADOR; tal y como se observa de la cantidad mensual que he estado depositando, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. F)... es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues existe el suscrito (sic) me encuentro al corriente desde el inicio del arrendamiento, respecto al pago de la ENERGIA ELECATRICA, como lo demostrare con los PAGOS realizados, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. G)... es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues existe el suscrito me encuentro al corriente desde el inicio del arrendamiento, respecto al pago de SUMINISTRO DE AGUA POGABLE, como lo demostrare con los PAGOS realizados, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. H)...es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues de lo PACTADO EN EL CONTRATO INICIAL DE ARRENDAMIENTO COMO EN SU RENOVACION VERBAL, el concepto de MANTENIMIENTO del *****, es obligadamente a cargo del ARRENDADOR, no del suscrito como ARRENDATARIO, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. I)...es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues el suscrito me encuentro en posesión del inmueble en concepto de ARRENDATARIO por la existencia de un contrato verbal que la actora después no quiso reconocer; ES IMPUTABLE A LA ARRENDADORAS LA FALTA DE FORMALIDAD POR ESCITIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO LO DETERMINA EL ARTICULO 1881 DEL CODIGO CIVIL vigente en el Estado; por lo que no se actualiza la situación para que se me pueda demandar la PENA CONVENCIONAL estipulada en el contrato de arrendamiento de origen. J)...es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues el inmueble ha sido ocupado desde el inicio como CASA HABITACION; por ello no son necesarias OBRAS DE RESTAURACION como falaz y dolosamente lo argumenta el ACTOR, pues el inmueble en la actualidad NO presenta menoscabo alguno; solo el deterioro normal originado por el simple transcurso del tiempo y de su uso habitacional, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. K)...es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues NO EXISTE RETRASO EN MIS OBLIGACIONES DE ARRENDATARIO y por ello es inexistente DAÑO O PERJUICIO alguno causado al ARRENDADOR como falazmente lo argumenta, por lo que es infundado su reclamo y por ello su condena. L)...es completamente IMPROCEDENTE E INFUNDADA, pues el suscrito NO HE DADO MOTIVCO ALGUNO PARA QUE SE ME DEMANDE y por el se ponga en funcionamiento este órgano de justicia, al contrario la parte ACTORA por su faltas de formalidad al negarse a realizar por escrito el contrato de DOS AÑOS pactado con el suscrito, obligo al suscrito a demandar dicha formalidad....."*



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

En relación con los hechos en los que sustenta su defensa en lo conducente dijo:

"3.....ES EN PARTE CIERTO Y EN OTRA DE SUS PARTE FALSO; esto es así porque SI se pactó la cantidad citada como renta anual por el uso en arrendamiento del inmueble en cuestión; pero FALSO que haya sido causa imputable al suscrito el hecho que hayan sido diversos depósitos y por diversas cantidades el pago mensual acordado, ya que esto fue con motivo de que siempre PROMETIERON RECIBO FISCAL EXPEDIDO POR LA ARRENDADORA y transcurrieron los meses y nunca me los pudieron entregar; por ello, el pago de la RENTA en diversas exhibiciones; pues incluso como se observarse del contrato de arrendamiento exhibido la renta se estableció anual, con la pasividad de dividir las mensualidades, YA QUE INCLUSO COMO SE OBSERVA DE LOS DEPOSITOS QUE RECOMOCE LA ACTORA MUCHOS DE ELLOS FUERON POR CANTIDADES MAYORES A LOS TRECE MIL PESOS, establecidos como posibilidad de renta mensual, por ello no existe daño alguno por este concepto como falazmente lo argumenta la hoy ACTORA. 4.- ES EN PARTE CIERTO Y EN OTRA DE SUS PARTE FALSO; esto es así porque SI es CIERTO que el primer contrato, el que se celebró por escrito el plazo de vencimiento de dicho arrendamiento concluía el pasado 14 DE ENERO DEL 2018; pero es MENTIRA que haya sido una decisión UNILATERAL del suscrito el continuar ocupando el inmueble en ARRENDAMIENTO; AMBAS PARTES arrendador y arrendatario ACORDAMOS RENOVAR EL CONTRATO HASTA POR UN AÑO MAS, con las mismas condiciones del contrato por escrito; sin embargo la parte demandada se negó a formalizar por escrito dicho contrato al argumentar algunas cuestiones fiscales y dificultades para expedir recibos de renta OMISION DE FORMALIDAD QUE DE ACUERDO AL ARTICULO 1881 DEL CODIGO CIVIL ES **MERAMENTE IMPUTABLE Y POR ELLO CAUSA PERJUICIO AL ARRENDADOR**. 5.-.....ES EN PARTE CIERTO Y EN OTRA DE SUS PARTE FALSO; esto es así porque ES FALSO que el contrato haya sido INDETERMINADO; el contrato se renovó VERBALMENTE por un AÑO MAS después del 14 DE ENERO DEL 2019, siendo que al vencimiento de este último plazo, es decir en el MES DE ENERO DEL AÑO 2019, siendo que al vencimiento de este último plazo, es decir en el MES DE ENERO DEL AÑO 2019, LAS PARTES de nueva cuenta ACORDAMOS RENOVAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PERO AHORA HASTAS POR DOS AÑOS MAS; con las mismas condiciones del contrato por escrito pero con un INCREMENTO en la RENTA de \$13,600.00 (TRECE MIL SEISCIENTOS PESOS MENSUALES 00/100 M.N.); por ello el CONTRATO VERBAL quedo establecido de acuerdo a los siguiente:

ARRENDADOR: *****

ARRENDATARIO: *****

PLAZO DEL CONTRATO: VEINTICUATRO MESES

INICIO Y TERMINO

DEL PLAZO: 15 DE ENERO 2019 al 14 DE ENERO DEL 2021

DESTINO DEL BIEN: CASA HABITACION

RENTA MENSUAL: \$13,600.00 (TRECE MIL (SIC) PESOS MENSUALES 00/100 M.N.)

CUENTA PARA PAGO: A NOMBRE DEL C. *****.

SIENDO FALSO QUE EL SUSCRITO COMO ARRENDATARIO HAYA INCUMPLIDO CON MIS OBLIGACIONES RENTISTICAS, pues constituye una importante presunción a mi FAVOR que el ARRENDADOR NUNCA HASTA ESTA DEMANDA HAYA REQUERIDO DE PAGO AL SUSCRITO, cuando el primer contrato FENECIO hace DOS AÑOS y no fue hasta ahora que por simple capricho del ARRENDADOR, inventa un CONTRATO POR TIEMPO INDETERMINADO CUANDO EL SABE PERFECTAMENTE QUE TENEMOS UN CONTRATO VERBAL VIGENTE YU EN CUMPLIMIENTO SIEMPRE SE NEGÓ EL ARRENDADOR A REALIZAR LOS CONTRATOS DE REFERENCIA POR ESCRITO. 7.-.... ES EN PARTE CIERTO Y EN OTRA DE SUS PARTE FALSO; esto es así porque SI es CIERTO, que en el contrato de arrendamiento en cuestión se pactaron las CLAUSULAS SEGUNDA Y CUARTA que menciona el ACTOR en este HECHO que se contesta, pero es importante precisar que las situaciones de hecho y derecho para que pudieran tener efecto estas CLAUSULAS NO SE ACTUALIZARON EN EL CASO QUE NOS OCUPA, POR EL SIMPLE HECHO DE QUE LAS PARTES EN FORMA VOLUNTARIA Y DE COMUN

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

ACUERDO DECIDIERON CONTINUAR CON EL ARREDAMIENTO en cuestión; NO ERA OBLIGACION DEL SUSCRITO ENTREGAR EL INMUEBLE, CUANDO SE HABIA RENOVADO VERBALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, de igual forma NO TIENE APLICACIÓN LA PENA CONVENICIONAL cuando el arredramiento de común acuerdo se renovó, TAN ES ASI, QUE NO FUE HASTA EL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019, cuando la actora INVENTA un contrato indeterminado de arrendamiento y unilateral decide CONCLUIR el contrato, que de no haber sido cierto la existencia de los arrendamientos verbales NO TENIA RAZON DE SER EL TRANCURSO DE MAS DE DOS AÑOS DE LA FECHA AQUE CONCLUYO EL PRIMER CONTRATO DE MAS DE DOS AÑOS DE LA FECHA QUE CONCLUYO EL PRIMER CONTRATO POR ESCRITO PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DEL INMUEBLE Y LOS REQUERIMIENTOS QUE AHORA HACE AL SUSCRITO....."

VI.- Acervo probatorio. Precisada la materia del litigio y el contexto normativo, acorde con lo dispuesto por el artículo 384 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el posterior 386 dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

En este sentido tenemos que para acreditar la procedencia de su pretensión, la parte actora allegó en autos los siguientes medios de prueba:

a) DOCUMENTAL PRIVADA:

1.- El contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado *****, en su calidad de ARRENDADORA y el demandado ***** como ARRENDATARIO.

Documento que no fue objetado por la parte demandada, por el contrario, fue reconocido por esta, por tanto, recibe pleno valor probatorio, de conformidad con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor.

2.- Copia certificada del procedimiento No Contencioso número 637/2019 del índice de la Primera Secretaria del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, promovido por *****, conocida también como ***** en fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, por medio del cual el ocho de octubre de dos mil diecinueve, por cedula de notificación personal le fue notificado al ahora demandado ***** la terminación del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis, por lo que disponía de sesenta días



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

contando a partir de la citada notificación para la desocupación y entrega del inmueble arrendado; documental publica a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción VII y 490 del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos, por tratarse de actuaciones judiciales las que hacen prueba plena.

3.- Exhibió recibos de pago de arrendamiento por diversas cantidades siendo estos: Un recibo del año dos mil dieciséis, nueve del año dos mil diecisiete, veinticinco de dos mil dieciocho y trece de dos mil diecinueve, todos a nombre de ***** y suscritos por *****.

4.- LA CONFESIONAL a cargo del demandad *****.
Recibida en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha quince de abril de dos mil veintiuno. De la que se desprende que el absolvente fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales y reconoció como hechos propios y que le perjudican:

*Que si, celebro contrato de arrendamiento con la arrendataria ***** en relación con el inmueble ubicado *****; Que si, firmo el absolvente contrato de arrendamiento con su articulante el dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis en relación con el inmueble ubicado *****; Que si, que el contrato de arrendamiento en la cláusula segunda se estableció que el arrendamiento iniciaría el quince de enero de dos mil diecisiete; Que si, que en el contrato de arrendamiento en la cláusula segunda se pactó que llegada la fecha de terminación del contrato se obligó el absolvente a entregar el inmueble arrendado; Que si, se pactó en el contrato de arrendamiento que firmo que en la cláusula tercera se depositarían los agos de la renta los primeros cinco días de cada mes; Que si, en el contrato de arrendamiento de pacto en la cláusula tercera que se pagaría la cantidad de \$13,000.00 pesos mensuales; Que si, incumplió el absolvente de hacer entrega del inmueble arrendado de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento de que una vez que concluyo; Que si, ha sido omiso el absolvente en pagar la renta puntual pactada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento; Que si, es cierto que en el contrato de arrendamiento que firmo el absolvente en la cláusula cuarta se pactó que se incrementaría como pena convencional durante todo el tiempo que ocupara el inmueble arrendado indebidamente multiplicando la cantidad por dos el último precio pactado como renta; Que si, fue notificado el absolvente por medio del personal del Juzgado Segundo Civil del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos de la voluntad de la arrendadora de dar por terminado el contrato de arrendamiento en relación con el inmueble ubicado en *****; Que si, el absolvente sigue ocupando el inmueble arrendado aun cuando es omiso en el pago de renta mensual.*

Confesión ficta que individualmente constituye un indicio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, cuya trascendencia se determinará en el análisis conjunto de todos los elementos probatorios

5.- La testimonial a cargo de ***** la que se desahogó en audiencia de ley celebrada el quince de abril de dos mil veintiuno, al tenor del interrogatorio exhibido para tal efecto constante de ocho preguntas incluyendo la razón de su dicho las que fueron calificadas de legales en su totalidad y en formal diligencia declaro:

*"PRIMERA PREGUNTA contesto: si, es mi mamá y también le ayudo a la administración de su inmueble.- A LA DOS.- si, lo conozco porque hemos establecido contacto vía telefónica y whassap pero no tengo el gusto de conocerlo en persona. A LA TRES.- perfectamente muy bien, una casa muy bonita son dos mil metros y cacho de jardín.- A LA CUATRO-. Si, ellos firmaron un contrato de arrendamiento por el inmueble referido y también el señor ***** ha sido muy incumplido en el pago de la renta y que actualmente permanece en el inmueble en contra de la propietaria. A LA CINCO.- si lo se porque yo ayudo a mi madre ha mantenido el dialogo con el señor ***** que por cierto el padre del siempre ha dado la cara por su hijo, el señor ***** padre de ***** , es con quien yo he sostenido siempre un dialogo porque yo ayudo a mi madre con la administración de su inmueble y doy fe que ha sido incumplido en ocasiones dejando de pagar la renta por periodos de hasta seis meses desordenado en la forma en la que pago cuando pago siempre de manera fragmentada y a renuente a dejar el inmueble aun cuando ya no lo ampara un contrato de arrendamiento ni tampoco la voluntad de la propietaria del inmueble quien necesita recibir sus rentas y vivir en esa casa.- A LA SEIS.- el contrato termino en enero no estoy del todo seguro pero enero del dos mil veinte.- A LA SIETE.- el señor ***** y su familia.- A LA OCHO.- Dirá la razón de su dicho, porque el parentesco que tengo con mi presentante que es mi mamá y le he ayudado a administrar el inmueble en cuestión."*

Testimonio al que no se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el ordinal 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que en el caso del testigo "singular", independientemente de que el hecho se pretende probar dentro del procedimiento sólo con la declaración de una persona, ese testimonio, no se encuentra apoyada por otro medio que le dé margen de credibilidad, por eso su valor convictivo se reduce no sólo por el aspecto cuantitativo del declarante individual, sino también por la deficiencia cualitativa, al no apoyarse con otra clase de pruebas, si bien el citado testimonio se encuentra adminiculado con otros medios de prueba que obran en el sumario, cierto es también, que el citado ateste externo su interés en el presente asunto considerando principalmente por ser hijo de la parte actora y aunado a que se trata de intereses patrimoniales que directamente le repara interés en el resultado del juicio, lo que sin duda afecta su imparcialidad, circunstancia determínate para la valoración del testimonio rendido, ergo, como ya se dijo no es de concederle valor probatorio.

Por su parte, el demandado ***** , ofreció los siguientes medios de prueba:



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

a) La CONFESIONAL a cargo de la actora ***** que se desahogó en audiencia de ley celebrada el quince de abril de dos mil veintiuno, la que verso al tenor del pliego de posiciones exhibido para tal efecto constante de veinte posiciones calificadas de legales con excepción de la seis, siete, ocho, doce, quince, diecisiete y veinte, y en formal diligencia confeso:

*"la PRIMERA: yo no celebre contrato con ***** no lo conozco a él yo firme contrato con su padre- A LA DOS: es correcto.- A LA TRES.- si es correcto.- A LA CUATRO.- es correcto.- A LA CINCO.- si se precisó enfrente de la señora que consiguió al cliente si se precisó.- A LA NUEVE.- falso no hecho con nadie un contrato verbal.- A LA DIEZ.- no se hizo tal acuerdo nunca.- A LA ONCE.- totalmente falso yo jamás he hecho un contrato verbal con nadie- A LA TRECE: .-falso yo no tenía conocimiento de eso en absoluto.- A LA CATORCE: no, falso.- A LA DIECISÉIS: no, falso.- A LA DIECIOCHO: si, el primer contrato y único si donde él dice que hice contrato verbal con él es falso.- A LA DIECINUEVE: si, somos una sociedad formada por mi esposo, mis hijos y yo."*

Probanza a la que no se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 Código Procesal Civil en vigor en el Estado, en virtud de haberle sido adversa a los intereses del oferente, pues la absolvente no reconoció hechos propios que le perjudiquen.

En relación con la confesional y declaración de parte a cargo de la persona moral MASTOTA S.A. DE C.V. por conducto de su apoderado legal, las mismas resultan inoperantes en virtud, de lo expuesto en el considerando IV de la presente resolución, además se corrobora lo expuesto por el propio demandado en relación con la citada moral en el hecho marcado con el número 2 de su escrito de contestación y que además en el contrato de arrendamiento que celebros con la actora no interviene en lo absoluto la citada persona moral, luego entonces, como ya se dijo resulta inoperante la confesional con comento.

En relación con la testimonial ofrecida, la misma se declaró desierta.

b) Las DOCUMENTALES:

1.- El contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, que celebros con ***** , mismo que feneció en el mes de ENERO DEL 2018.

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

2.- Impresión del Comprobante de transferencia bancaria de la rente del mes de JULIO DEL AÑO 2019, que realizó el demandado en favor de la ARRENDADORA como pago del citado mes de renta.

3.- Copia simple de los Certificados de Entero consignados en favor de la parte actora, de los meses de JULIO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, y ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, mismos billetes de depósito que se encuentran en poder del JUEZ PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE JIUTEPEC, MORELOS, PRIMERA SECRETARIA Y EXPEDIENTE 519/2019.

4.- Acuse de recibo de la demanda interpuesta por el suscrito misma que se encuentra radicada ante el JUEZ PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE JIUTEPEC, MORELOS, PRIMERA SECRETARIA Y EXPEDIENTE 519/2019, que acredita la existencia de dicho proceso y por ello la conexidad con la presente causa.

VII. Estudio del Fondo de la Acción. A continuación se procede al estudio de la acción hecha valer por la ciudadana *****, conocida también como *****, contra *****, en su calidad de arrendatario, respecto de las pretensiones que constan en su escrito de demanda y que se tienen reproducidas en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

Del estudio del acervo probatorio ya realizado individualmente y al hacerlo ahora en su conjunto conforme a las reglas de la lógica y máximas de la experiencia, con sentido crítico, como lo mandata el precepto 490 del Código Adjetivo Civil para esta Entidad Federativa, se concluye que la acción resulta procedente.

En efecto, se acreditó en autos la relación contractual de las partes contendientes, con el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, celebrado por la accionante *****, conocida también como ***** en su calidad de ARRENDADORA y el demandado ***** como ARRENDATARIO, en relación al inmueble ubicado en ***** . De dicho acuerdo de voluntades se infiere, de la cláusula segunda que el plazo del arrendamiento era del quince de enero de dos mil diecisiete y terminaría



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

el día catorce de enero de dos mil dieciocho; en la cláusula tercera, se estableció como precio de la renta mensual, la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) pagadera durante los primeros cinco días de cada mes; asimismo, en la cláusula Cuarta se pactó que al término del citado contrato podían las partes renovar únicamente por mutuo acuerdo acordando un incremento en el pago de la renta que sería pactada al término del contrato vigente, debiendo el arrendatario desocupar el inmueble el día prefijado, y que en caso de no desocupar el inmueble en la fecha acordada pagaría una pena convencional durante todo el tiempo que ocupe el inmueble indebidamente, por la cantidad que resulte de multiplicar dos veces el último precio pactado como renta, subsistiendo todas las obligaciones señaladas en el presente contrato. Documental que como quedó establecido en su estudio individual, tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor y el cual fue reconocido por las partes contratantes.

Es de señalarse que parte de la Litis del presente asunto lo es el hecho de que el citado contrato de arrendamiento en la cláusula segunda se pactó que el plazo del arrendamiento era del quince de enero de dos mil diecisiete y terminó el día catorce de enero de dos mil dieciocho, por lo que al no desocupar y no hacer entrega del inmueble arrendado por parte del demandado, de acuerdo con la citada cláusula y al estar habitando a la fecha el citado inmueble como lo confeso el demandado, el contrato de arrendamiento se volvió de fecha indeterminada, por lo que de conformidad con el ordinal 1338 Código Procesal Civil en vigor en el Estado que dispone: "*FORMA DE TERMINACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, **concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.***", en este sentido, la actora exhibió copia certificada del procedimiento No Contencioso número 637/2019 del índice de la Primera Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, promovido por ***** , conocida también como ***** y por cedula de notificación personal en fecha ocho de

octubre de dos mil diecinueve, le fue notificado al ahora demandado ***** la terminación del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis, por lo que disponía de sesenta días contados a partir de la citada notificación para la desocupación y entrega del inmueble arrendado; documental publica a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción VII y 490 del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos, por tratarse de actuaciones judiciales las que hacen prueba plena; aunado a lo anterior de la confesional ficta desahogada en diligencia celebrada el quince de abril de dos mil veintiuno y en la cual, dada la incomparecencia injustificada de la parte absolvente, se le declaró confeso de las posiciones que le fueron formuladas; en consecuencia, existe una confesión ficta del demandado en los siguientes puntos relevantes: que celebró contrato de arrendamiento con la actora de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en *****, en su carácter de arrendataria con *****, en su carácter de arrendadora, que en la cláusula segunda se pactó que el término del contrato de arrendamiento tendría una duración de doce meses, que los doce meses de duración del contrato vencieron el catorce de enero de dos mil dieciocho y que se abstuvo de desocupar y entregar el local arrendado en la fecha que se pactó para la terminación del contrato de arrendamiento.

Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 402, 414 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto al reconocimiento expreso del demandado en la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción por tiempo determinado, que a la fecha ha concluido el plazo por el que fue celebrado y que no obstante la terminación del contrato y la notificación judicial por parte de la actora para dar por terminado el citado contrato la cual se realizó el ocho de octubre de dos mil diecinueve, no ha desocupado el inmueble objeto del mismo.

Es de señalarse que si bien, el demandado argumento que una vez concluido el contrato de arrendamiento celebrado el dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, se celebraron dos contrato más siendo estos verbales con la arrendadora y que incluso el segundo fue por dos años, circunstancia que el demandado no acredita con medio de prueba eficaz y suficiente tendiente a probar sus argumentos defensivos, pues



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento

Sentencia Definitiva

de la confesional que se desahogó en la diligencia de ley celebrada el quince de abril de dos mil veintiuno, a cargo de la actora esta no acepto y fue determinante en decir que no celebrado ningún contrato verbal con el demandado.

Por ende, como se dijo, al haberse probado los elementos de procedencia de la acción, es decir, substancialmente la existencia del contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, que se ha cumplido el plazo de sesenta días en términos de la notificación judicial realizada al demandado ***** quien continúa ocupando el inmueble arrendado, es que se considere procedente la acción ejercitada por *****, conocida también como ***** y con las que se **declara terminado el contrato de arrendamiento** respecto del bien inmueble ubicado en *****, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento por tiempo determinado que celebraron, así como el plazo de sesenta días en términos de la notificación judicial realizada, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1948 fracción I y 1949 en relación con el 1938 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos.

Como consecuencia de lo anterior y al no existir constancia en autos que se haya desocupado y entregado el inmueble materia del arrendamiento, se condena al demandado ***** a entregar a la parte actora o a quien sus derechos represente, del inmueble objeto del arrendamiento y que anteriormente fue señalado.

Para lo cual se le concede un término de CINCO DÍAS, para la desocupación y entrega voluntaria del inmueble arrendado con el apercibimiento que en caso omiso se procederá de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

Respecto a la pretensión contenida en el inciso c) del escrito inicial de demanda consistente en: "*C) La declaración de que, todas aquellas obras realizadas en el inmueble descrito, hechas por el demandado, quedaran a favor de la suscrita.*"; se declara improcedente en virtud que la parte actora, durante la secuela del presente asunto no probó la existencia de tales obras realizadas al inmueble materia del arrendamiento para condenar que las mismas queden a favor de la

arrendataria, por tanto, no existe una base para determinar esta condena, razón por la cual, se absuelve al demandado ***** de estas.

Del inciso D) del escrito inicial de demanda se reclama lo siguiente: *"D) El pago de las rentas vencidas a partir del mes de julio del año 2019 y no pagadas hasta la total desocupación y entrega a la suscrita de la casa dada en arrendamiento."*; al respecto, es de señalarse que la actora hace referencia en el citado escrito e inserta una tabla en la que parte del año dos mil diecisiete al dos mil diecinueve, sin embargo la actora exhibió con su demanda recibos de pago de arrendamiento por diversas cantidades siendo estos: Un recibo del año dos mil dieciséis, nueve del año dos mil diecisiete, veinticinco de dos mil dieciocho y trece de dos mil diecinueve, todos a nombre de ***** y suscritos por *****, en este sentido es de señalarse que del citado escrito la pretensión contenida en el inciso D) reclama ***"El pago de las rentas vencidas a partir del mes de julio del año 2019 y no pagadas hasta la total desocupación y entrega a la suscrita de la casa dada en arrendamiento"***; por lo tanto, de acuerdo al reclamo realizado es a partir del año dos mil diecinueve, que se considerara el reclamo las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas a razón según lo estipulado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base la acción por la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M. N.) mensuales.

Al respecto se hace hincapié de que si bien, como ya se dijo se pactó como pago de las pensiones rentísticas la citada cantidad, también lo es que la actora no desglosó ni especificó cuáles son las rentas adeudadas ya que en la tabla que insertó a su escrito inicial, hace referencia a diversas cantidades que se entiende pago, sin señalar los montos que adeuda el demandado por las mensualidades incompletas que depositó, aunado a lo anterior, los recibos de pago que exhibió la actora (considerando solo los del año dos mil diecinueve) estos aparecen por las cantidades que pagó y no por el monto a pagar lo que crea confusión para determinar lo adeudado por el demandado, quien argumentó al respecto, que el motivo de hacer los depósitos por diversas cantidades lo era el hecho de que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento se pactó como renta anual la cantidad de



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento

Sentencia Definitiva

\$156.00.00 (CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) y por tanto podía hacer depósitos hasta pagar la citada cantidad, lo que es completamente erróneo, ya que si bien es cierto que se hace referencia a la citada cantidad anual, no menos cierto es que, también se señaló de manera precisa que el monto mensual a pagar era la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M. N.), la que se pagaría los primeros cinco días de cada mes desde el inicio de la vigencia del contrato, circunstancia que no fue desvirtuada con medio de prueba alguno aportado por el demandado a efecto de acreditar su dicho, pues correspondía a este la carga de probar sus argumentos defensivos, así también, se consideran adeudadas la mensualidades en las que deposito solo una parte del total de la renta, pues en el contrato de arrendamiento se dispuso que estas se pagarían de manera total y en el tiempo pactado, para poder considerar el cumplimiento en el pago de renta mensual; por lo tanto, **se condena al demandado** ***** al pago de las rentas vencidas y no pagadas a partir del reclamo de la actora, es decir del mes de julio del año dos mil diecinueve, y a efecto de cuantificar el monto adeudado por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, se deja a salvo el derecho de la actora, para que en vía de ejecución de sentencia presente en forma detallada y precisa los montos adeudados a partir de dicha fecha y hasta la desocupación y entrega total del inmueble arrendado.

Ahora bien, en la pretensión marcada en el inciso E) que refiere que: "*E) El pago del incremento de renta establecido en el contrato de arredramiento, cantidad que deberá ser pagada por concepto del pago de incremento estipulado en la cláusula decima quinta del contrato base de mi acción.*"; se declara improcedente en virtud que la parte actora, durante la secuela del presente juicio no probó la existencia del pacto de dicho incremento al pago de las pensiones rentísticas, pues si bien en el contrato de arrendamiento en su cláusula cuarta se consideró la posibilidad de renovar el citado contrato, este sería de mutuo acuerdo con un incremento en la renta; lo que no aconteció pues del sumario no obra dato o elemento alguno que se haya pactado el monto en el incremento de la renta; por tanto, no existe una base para determinar esta condena, razón por la cual, **se absuelve** al demandado ***** de la misma.

Ahora bien, en lo que respecta a las pretensiones reclamadas con los incisos F) y G) reclamados al demandado, relativas a: "F) *El pago del servicio de luz eléctrica y la entrega de los recibos de pago del servicio correspondiente, desde el inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la entrega del inmueble arrendado al actor de la presente acción.*" y G) *El pago del servicio de Agua Potable y la entrega de los recibos de pago del servicio correspondiente, desde el inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la entrega al actor del bien dado en arrendamiento.*"; las mismas, se declaran parcialmente procedentes en virtud que la parte actora, durante la secuela del presente asunto no acreditó la existencia de tales adeudos, sin embargo **es de condenarse** al demandado ***** a la entrega de los recibos pagados por los servicios de referencia, ello en virtud de que así fue pactado en la cláusula Decima Primera del Contrato de Arrendamiento base de esta acción, por tanto, se le concede un término de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para la entrega de los citados documentos y de existir algún adeudo este será a cargo del demandado.

Respecto a la pretensión contenida en el inciso H) consistente en: "H) *el pago del servicio de mantenimiento del ***** y la entrega de los recibos de pago del servicio correspondiente, desde el inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la entrega al actor del bien dado en arrendamiento.*"; de dicha prestación se declara **improcedente**, en virtud de que se encuentra estipulado en el contrato de arrendamiento base de la acción en la cláusula Decima Primera segundo párrafo que –la cuota mensual vigente de mantenimiento del *****" será por cuenta del Arrendador.- por tanto, resulta improcedente el reclamo de dicha pretensión, razón por la cual, **se absuelve** al demandado ***** del pago de la misma.

En relación con la pretensión reclamada en el inciso I) consistente en: "I) Asimismo solicito se requiera al demandado para que en el momento de la diligencia el mismo haga el pago de la pena convencional de todo el tiempo que ocupó el Inmueble indebidamente, la cual es la cantidad que resulte de multiplicar por dos del último precio que fue pactado como renta, pena que fue convenida en pagarse en la cláusula cuarta del contrato de Arrendamiento. Hasta el día que el demandado de cabal cumplimiento al pago de las rentas vencidas y las



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento

Sentencia Definitiva

que sigan generando, hasta la total desocupación y entrega a la suscrita del bien dado en arrendamiento.”; al respecto, es de señalarse que del contrato de arrendamiento en la cláusula cuarta segundo párrafo se pactó que *–si el arrendatario no desocupare el inmueble arrendado convine en pagar como pena convencional y durante todo el tiempo que ocupe el inmueble indebidamente la cantidad que resulte de multiplicar por dos (2) el último precio pactado como renta, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas en el presente contrato, incluyendo la figura del Fidor–* en este contexto, se precisa que de acuerdo con la notificación judicial que se practicó al demandado el ocho de octubre de dos mil diecinueve, respecto a la terminación del contrato de arrendamiento que nos ocupa, que obra en la copia certificada del procedimiento No Contencioso radicado en el número 637/2019 del índice del entonces Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, el plazo ahí señalado para la terminación del contrato de sesenta días concluyó el ocho de diciembre de dos mil diecinueve, por tanto, **es procedente condenar** al demandado ***** al pago de la pena convencional en los términos estipulados en la citada cláusula, es decir la cantidad que resulte de multiplicar por dos el último precio pactado como renta a partir de nueve de diciembre de dos mil diecinueve y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado. En virtud de no encontrarse desglosado el monto por tal concepto, se dejan a salvo el derecho de la actora, para que en vía de ejecución de sentencia presente en forma detallada y precisa los montos adeudados.

Ahora bien, en lo que respecta a las pretensiones reclamadas con los incisos J) y K) reclamados al demandado, relativas a: *“J) El pago del costo de las obras necesarias para restaurar el inmueble en el estado en que se encontraba al inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento.”* Y *“K) El pago de daños y perjuicios ocasionados por los demandados por la falta de cumplimiento oportuno de las prestaciones a favor de la parte arrendadora.”;* se declaran improcedentes en virtud que la parte actora, durante la secuela del presente asunto no probó la existencia de tales adeudos, ni de daños al inmueble, por tanto, no existe una base para determinar estas condenas, razón por la cual, se absuelve al demandado ***** del pago de estas.

VIII.- Finalmente, respecto de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

"Artículo 158. Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa..."

Del artículo transcrito se advierte que el supuesto necesario para que una de las partes dentro de un juicio sea condenada en costas, son: **a)** La existencia de un juicio en el que el condenado sea parte, **b)** Que en dicho juicio se dicte una sentencia condenatoria en su contra.

De lo anterior se advierte que el criterio a que recurre éste dispositivo legal atiende al previsto en la teoría del vencimiento, la cual establece que debe ser condenado en costas aquel que fuere vencido en juicio y la prueba para demostrar lo anterior, lo constituye la sentencia desfavorable a alguna de las partes.

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción intentada por la parte actora es procedente, esta sentencia no es favorable a los intereses del demandado *****, bajo ese contexto, es procedente condenar al citado demandado al pago de gastos y costas originados en el juicio.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE

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

SEGUNDO.- La persona moral MASTOTA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE carece de legitimación activa en el presente asunto, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando IV de esta resolución.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 144/2020-3

Vs

Especial de Arrendamiento

Sentencia Definitiva

TERCERO.- La parte actora *****, conocida también como *****, **acreditó su acción**, y el demandado ***** no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer, en consecuencia;

CUARTO.- Se declara la terminación el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en *****, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento por tiempo determinado que celebraron, así como el plazo de sesenta días en término de la notificación judicial realizada y lo dispuesto por los artículos 1948 y 1949 en relación con el 1938 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos.

QUINTO.- En consecuencia, **se condena** al demandado ***** a la desocupación y entrega material a la parte actora o a quien sus derechos represente, del inmueble objeto del arrendamiento; para lo cual se le concede al demandado ***** un término de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso omiso se procederá de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

SEXTO.-Se condena al demandado ***** al pago de las rentas vencidas y no pagadas a partir del reclamo de la actora del mes de julio año dos mil diecinueve, y a efecto de cuantificar el monto adeudado por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, se deja a salvo el derecho de la actora, para que en vía de ejecución de sentencia presente detalladamente y precisos los montos adeudados a partir del mes de julio año dos mil diecinueve y hasta la desocupación y entrega total del inmueble arrendado.

SÉPTIMO.- Se absuelve al demandado ***** de la prestación reclamada en el inciso E) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuesto en relación con la citada pretensión.

OCTAVO.- Se condena al demandado ***** a la entrega de los recibos pagados por los servicios a que se refieren las pretensiones reclamadas en los incisos F) y G) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en relación con las citadas pretensiones, por tanto, se le concede un término de **CINCO DÍAS**

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

contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para la entrega de los citados documentos y de existir algún adeudo este será a cargo del demandado.

NOVENO.- Se absuelve al demandado ***** del pago de la prestación reclamada en el inciso H) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en relación con la citada pretensión.

DECIMO.- Se condena al demandado ***** al pago de la **pena convencional** en los términos estipulados en la cláusula Cuarta segundo párrafo del contrato base de esta acción a partir del nueve de diciembre de dos mil diecinueve y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado; y en virtud de no encontrarse desglosado en monto por tal concepto, se dejan a salvo el derecho de la actora, para que en vía de ejecución de sentencia presente en forma detallada y precisa los montos adeudados.

DECIMO PRIMERO.-Se absuelve al demandado ***** del pago de estas prestaciones reclamadas en los incisos J) y K) de acuerdo a los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en relación con la citada pretensión.

DECIMO SEGUNDO.- Se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas, por haberle sido adversa la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien actúa y da fe