

S E N T E N C I A

Cuernavaca, Morelos, dieciséis de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **165/2019** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido contra la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, radicado en la Primera Secretaría y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado el **dieciocho de junio de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, compareció *****, por su propio derecho demandando en la Vía Especial de Desahucio de la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, las siguientes prestaciones:

*"1.- La desocupación y entrega del bien inmueble identificado como *****E IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE *****"*

*2.- Se requiere a la moral "*****" y al C. ***** en su calidad de arrendatario y fiador el pago de las siguientes cantidades:*

a) \$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses de marzo, abril mayo y junio del presente año, así como las rentas que se sigan venciendo y no sean cubiertas hasta la terminación del presente juicio, las cuales se actualizaran en el incidente de liquidación correspondiente.

CUARTA.- PRECIO. EL ARRENDATARIO se compromete a pagar AL ARRENDADOR la cantidad de \$55,000.00 (CINCUESTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mas I.V.A. por concepto de renta siendo obligatorio cubrir en su totalidad el pago de la renta en forma mensual de manera anticipada. Ambas partes convienen que el precio se deberá pagar AL ARRENDADOR los primeros cinco días hábiles del mes calendario en forma anticipada, la forma de pago será mediante depósito bancario a la cuenta DEL ARRENDADOR de la institución ***** a la cuenta número ***** o clabe número *****, a nombre del C. *****, sirviendo el comprobante de depósito para acreditar el pago de la renta.

B) El pago de la cantidad de \$11,779.80 (ONCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE 80/100 M.N.) esta cantidad es por concepto de uso de estacionamiento correspondiente al mes de febrero, de los clientes de dicha negociación, pues de manera verbal acordamos que cada cliente que ingresara se le haría un cobro especial por la cantidad de \$5.00 (Cinco pesos 00/100 M.N.) por la primera hora, por lo que el acumulado de vehículos ingresados en el mes de febrero del presente año nos los da la cantidad reclamada.

3.- El pago de la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pena convencional contenida en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato de arrendamiento de fecha 28 de noviembre de 2019, firmada por las partes hoy actora y demandada, pena que se desglosa de la siguiente manera:

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL.- Ambas partes acuerdan que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato, si las mismas son imputables AL ARRENDATARIO, se configurará la facultad DEL ARRENDADOR para aplicar la pena que consiste en el pago de dos meses de renta vigente y perderá el depósito de la cláusula tercera.

De esta cláusula, se acredita que el pago de 2 meses de renta por concepto de pena convencional es la cantidad de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.).

TERCERA.- DEPÓSITO.- Las partes convienen que el "Arrendatario" entregue a la firma del presente contrato al "Arrendador" la cantidad de \$110,000.00 (ciento diez mil pesos 00/100 m.n.) dicho depósito les será devuelto al arrendatario a los 60 días naturales, después de que se entregue el inmueble en buen estado como los recibió, sin descomposturas en el local y a plena satisfacción del ARRENDADOR y hayan cubierto en su totalidad los pagos de los servicios.

Y por concepto de depósito la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) aclarando a su Señoría que hasta el día de hoy, la arrendataria solo ha entregado por dicho concepto la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) de un total de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) pactados.

Por lo que se ha venido incumpliendo con el pago de dicha cantidad, aun y cuando las partes aclaramos que dicho depósito debía ser cubierto desde el mes de noviembre del año 2019, fecha en que firmamos el contrato de arrendamiento base de la presente acción.

4.- El pago de la cantidad de \$42,949.00 (CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de energía eléctrica correspondiente al segundo bimestre del presente año, pretensión que se acredita en términos de la cláusula vigésima cuarta que a la letra se transcribe:

VIGÉSIMA CUARTA.- PAGO DE SERVICIOS "EL ARRENDATARIO" pagará por su cuenta todos los servicios que requiera en el local comercial dado en arrendamiento, como lo son: luz, agua, gas, teléfono, internet, tele cable, mantenimiento y cualquier otro servicio que requiera "EL ARRENDATARIO", obligándose el mismo a presentar los recibos correspondientes a petición "EL ARRENDADOR" en cualquier momento y durante la vigencia del presente contrato.

"EL ARRENDATARIO".- Podrá usar solamente una de las tomas de agua con las que cuenta la propiedad y de la cual se hará cargo del pago correspondiente al consumo que realice, la toma que podrá usar será la número 08122886.

REQUERIMIENTO: Solicito que al momento del emplazamiento se requiera a la arrendataria la entrega de todos los recibos de pago por los servicios que haya contratado en el local comercial materia del presente juicio.

4.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 644-K se trabe formal EMBARGO para garantizar el pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas.

5.- Se condene al demandado al pago de gastos y costas judiciales derivados de la tramitación del presente juicio."

Manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

2.- Por auto **tres de septiembre de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se admitió la demanda en la vía y forma

propuesta, ordenándose requerir al demandado a efecto de que justificara estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas, y en su caso realizar el pago al actor o a quien sus derechos represente, por la cantidad de \$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), en caso contrario, se le previno para que dentro del plazo de sesenta días naturales, procediera a desocupar el bien inmueble arrendado, apercibido que de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se procederá al lanzamiento a su costa en términos de lo dispuesto por el artículo 644-J del código Procesal Civil; asimismo se ordenó que en el momento de la diligencia se le emplazara y se corriera traslado, para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra; diligencia emplazamiento y requerimiento de pago que fue realizada el **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, a los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente

3.- Por auto **siete de diciembre de dos mil veinte**, previa certificación del plazo realizada por la secretaría, se tuvo por contestada en tiempo y forma la demanda instaurada contra la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente; por opuestas las defensas y excepciones, al permitirlo el estado procesal de los autos, se admitieron las pruebas ofrecidas por

las partes; al actor se le declaró preculido su derecho para hacerlo; a los demandados se les admitieron, la **Confesional** a cargo de ***** quien deberá presentarse personalmente en la fecha y hora indicada, apercibido que en caso de no hacerlo se declarará confeso de las posiciones calificadas de legales, de igual forma se apercibió al oferente que en caso de no exhibir el pliego en la audiencia se declararía desierta la prueba; se admitió la **Documental Privada** marcada con el inciso C), la **Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana**, así como la **Instrumental de Actuaciones**; por lo que se señaló fecha y hora para su desahogo.

4.- El doce de marzo de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que comparecieron el actor ***** asistido de su abogado patrono; los demandados "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , asistidos de su abogado patrono; en el desahogo de las pruebas, se declaró desierta la confesional a cargo del actor, dado que el oferente omitió exhibir el pliego de posiciones con anterioridad a la audiencia, ni formuló las posiciones que a su parte correspondían; una vez que se certificó que no existían pruebas que desahogar, se abrió el periodo de alegatos en el que ambas partes realizaron sus manifestaciones; al final se citó a las partes para oír sentencia, la cual ahora se dicta al tenor del siguiente:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30 y 644-A del Código Procesal Civil en vigor, los cuales textualmente determinan:

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

"...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..."

"...El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio..."

II.- La legitimación activa y pasiva de las partes, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento, celebrado el veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve entre ***** en carácter de arrendador, y la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del inmueble ubicado en *****, IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE *****;

acreditándose de esta manera la legitimación activa y pasiva de las partes; documento que al no haber sido objetado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece:

"...Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente..."

Se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos 442, 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Sumado a lo expuesto, los demandados la moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, se encuentran debidamente emplazados, tal como se aprecia de la diligencia de **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**; cumpliéndose así con los requisitos establecidos en el artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

*"...**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 igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. *La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.*

III.- Enseguida se procede al estudio de las excepciones y defensas que hicieron valer los demandados, mismas que hicieron consistir en lo siguiente:

“PRIMERA.- LA DE FALTA DE ACCIÓN. La parte actora carece de acción o derecho para demandar el cumplimiento de las prestaciones a que se refiere en el proemio de su demanda, en virtud de que, es del dominio público que el Gobierno Federal ordenó el cierre de todas las actividades mercantiles y civiles a partir del jueves 26 de marzo del presente año, señalando que únicamente se abrirán las que consideró como esenciales, en tal virtud en el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una excluyente de responsabilidad, toda vez que en el caso que nos ocupa, nos encontramos ante la fuerza mayor, es decir, que existe una orden de la autoridad mediante la cual ordena la suspensión de actividades y al suceder esto, no se generan rentas en el caso que nos ocupa en los términos del artículo 1901 de Código Civil”.

*SEGUNDA.- LA DE FALTA DE ACCIÓN, la parte actora en el presente juicio, demanda al fiador *****, manifestando que la referida persona adeuda rentas y que por tal motivo debe ser parte en el juicio, esto es un grave*

error jurídico, en virtud de que el contrato de Fianza, es un contrato accesorio de garantía en este caso del contrato de arrendamiento, cuyo cumplimiento motiva el juicio, por tal motivo la parte actora, carece de acción para demandar en esta vía a la persona citada."

Ahora bien, respecto a la defensa marcada con los números Primero y Segundo, consistentes en la de falta de acción y derecho de la actora para demandar, a criterio de la Juzgadora resultan improcedentes, y no son de tomarse en consideración, toda vez que las mismas no son propiamente excepciones, ya que no representan un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, y en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesional implícita que los demandados hicieron de los mismos mediante la aceptación correspondiente y cuyo objeto no es el de retardar el curso de la acción para destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.

Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

"EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE)."*La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal,*

ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada”.

Así como el contenido de la Tesis Jurisprudencial VI. 2o. J/203, Página: 62, Núm. 54, Junio de 1992, Materia: Común, Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988.

Por cuanto a la excepción:

"TERCERA.- LA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA. *Es indudable que el Juicio Especial de Desahucio tiene como objeto lograr que el arrendatario pague las rentas que adeude o bien que acredite haber pagado estas, sin que se pueda reclamar en esta vía, el cumplimiento de diversas obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento basal, de ahí que se argumente que el señor ***** no tenga legitimación pasiva en el presente juicio, en virtud de que, la persona de referencia tiene un contrato de fianza, celebrado con el arrendador, relación contractual distinta a la del arrendamiento, por tal motivo, consideramos improcedente las acciones que se intentan en su contra.”*

Se declara improcedente, dado que si bien el codemandado ***** firmó el contrato de arrendamiento en su carácter de fiador, lo que constituye un contrato accesorio al del arrendamiento, dicha circunstancia no constituye una razón suficiente para declarar la falta de acción para demandarlo, toda vez que la obligación del fiador es para garantizar las obligaciones contraídas por el arrendatario, por lo que deberá estarse a lo expresamente pactado en el contrato principal del arrendamiento y no al contrato accesorio; tal como se encuentra establecido en la **cláusula Vigésima Séptima** del contrato base de la acción.

Guarda sustento lo expuesto, con el precedente que se cita:

"ARRENDAMIENTO Y FIANZA. EL SEGUNDO CONTRATO RESULTA ACCESORIO DEL PRIMERO, DEBIÉNDOSE ESTAR A LO EXPRESAMENTE PACTADO EN GENERAL EN ÉSTE, COMO PRINCIPAL. Si bien es cierto que la fianza resulta, por definición, un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace, también lo es que constituye un contrato accesorio de garantía y no puede existir sin una obligación válida, en términos de lo dispuesto por el artículo 2797 del Código Civil para el Distrito Federal, y esa obligación válida es la que nace del contrato de arrendamiento que tiene la calidad de principal, y la fianza de la que surge la obligación del fiador, es sólo para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el inquilino, las que se traducen en el pago mensual de una renta por el uso y goce que se le otorga del bien arrendado. Por ello, independientemente de los elementos constitutivos de cada una de las figuras legales en cuestión, lo cierto es que el contrato locativo es principal y el de fianza accesorio de aquél, debiéndose estar, por tanto, a lo expresamente pactado, en general, en el de arrendamiento como contrato principal".

Registro digital: 181378. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C.317 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Junio de 2004, página 1410. Tipo: Aislada.

IV.- Por cuanto al fondo del presente asunto, le es aplicable el siguiente marco jurídico:

El artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

"...El juicio especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio..."

Por su parte el artículo 644-B, del citado ordenamiento señala:

"ARTÍCULO 644-B.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley.

Transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento".

En el presente asunto, *****, demandó de la moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, entre otras

prestaciones, el pago de la cantidad de **\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de la suma total de las rentas vencidas por el periodo que abarca marzo, abril, mayo y junio de dos mil veinte, argumentando de manera substancial y en lo que aquí interesa:

*"1.- Con fecha 28 de noviembre del 2019, el suscrito y la persona moral denominada "*****" representada por el C. *****, en su calidad de apoderado legal y el C. ***** en su calidad de fiador, firmamos contrato de arrendamiento del bien inmueble identificado como LOCAL *****, EN ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS E IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE *****". Tal y como consta en la Cláusula primera del contrato base de la acción. Contrato de arrendamiento que se agrega a la presente demanda como anexo 1.*

...2.- Por otro lado, tal y como consta en la Cláusula segunda y cuarta del citado contrato de arrendamiento establecimos una vigencia forzosa de tres años, el cual inició el día uno de noviembre de dos mil diecinueve y concluía el treinta y uno de octubre del año dos mil veintidós...

*Pactando que durante la vigencia del primer año de contrato, el precio del arrendamiento es por la cantidad de \$55,000.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N) mas I.V.A. mismos que deberían ser pagados al arrendador mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta ***** con clabe número ***** de la institución bancaria denominada ***** cuyo titular es el C. *****; el cual a su vez se comprometió a entregar al arrendatario un recibo oficial que cumpliera con los requisitos fiscales requeridos para los arrendamientos, también conocidos como CFDI.*

Situación que se cumplió cabalmente los meses de noviembre y diciembre del año 2019, así como los meses de enero y febrero del año 2020, sin embargo, a partir del mes de marzo, abril, mayo y junio del presente año aun y cuando en diversas ocasiones me he comunicado con ellos vía telefónica e incluso he intercambiado correos electrónicos solicitando que regularicen las rentas vencidas y no pagadas, simple y sencillamente se limitan a contestar que no cumplen con los recursos económicos para seguir sufragando el monto de las rentas pactadas, sin embargo aun y cuando les he requerido la entrega del bien inmueble, estos también se niegan a desocupar mi propiedad..."

Asimismo, para justificar la acción que ejercitó, la actora ofreció la prueba documental consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, suscrito **veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve**, con lo que se da fiel cumplimiento a lo establecido en el artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y transcrito en párrafos antecedentes; documental de la que se advierte que las partes estipularon en la cláusula Primera, que el objeto del arrendamiento lo es el inmueble ubicado en *****, IDENTIFICADO

COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE ***** , EN CUERNAVACA, MORELOS, que sería utilizado como local comercial con un giro comercial de restaurante familiar sin venta de alcohol; así como que el precio del arrendamiento sería por la cantidad de \$55,000.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, sin que se advierta que las partes hubieran estipulado una cantidad diferente a la pactada en la citada cláusula por concepto del inmueble arrendado.

Motivo por el que resulta dable concederle valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil Procesal en el Estado de Morelos.

Así mismo, consta el emplazamiento realizado a la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, el **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, en el domicilio ubicado en ***** , IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE ***** , EN CUERNAVACA, MORELOS; mismo que se encuentra firme, por lo que se colige que el emplazamiento a los demandados, la moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , cumplió con las hipótesis legales que al efecto ordenan los artículos 644 L, 644 M y 642¹ del Código Procesal Civil; lo que se sustenta con el precedente judicial que se cita:

"VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. CUANDO EXISTA UN IMPEDIMENTO MATERIAL PARA LLEVAR A CABO EL EMPLAZAMIENTO Y REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO LEGAL, PUEDE PRACTICARSE VÁLIDAMENTE EN EL DOMICILIO REAL DEL ENJUICIADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Si bien es verdad que el artículo 2.314 del vigente Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, dispone expresamente que el "domicilio legal" para realizar el emplazamiento y el requerimiento de pago en juicio de desahucio, lo es el local del inmueble arrendado; igualmente cierto resulta que cuando tales actos procesales no puedan realizarse en dicho lugar, por existir alguna imposibilidad material para ello, verbigracia, cuando el arrendatario abandona el inmueble arrendado, o bien, cuando el local se encuentra clausurado, entonces, inexisten algún obstáculo legal para que el emplazamiento y el requerimiento de pago se realicen en el domicilio real del enjuiciado, a

¹ ARTICULO 644 - L.- Del domicilio legal en el juicio. Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

ARTICULO 644-M.- Para el caso de inexistencia de disposición expresa o de que la que exista sea imprecisa o insuficiente, en relación con el juicio de desahucio, se aplicarán e interpretarán las reglas establecidas para el juicio especial de arrendamiento.

ARTICULO 642.- Domicilio legal. Para los efectos de este Capítulo siempre se tendrá como domicilio legal del demandado el inmueble objeto del arrendamiento.

condición de que se respeten las formalidades que establece la propia legislación procesal civil para la diligencia de emplazamiento; lo anterior es así, ya que, por una parte, la citada legislación adjetiva civil no contiene ninguna regla específica sobre cómo deberán realizarse tales actos en el supuesto de que el local arrendado se encuentre abandonado, y, por otra, tampoco existe ninguna norma legal que lo prohíba. Además, la interpretación anterior se apega a los principios generales del derecho procesal, pues de ese modo se salvaguardan tanto la garantía de debido proceso legal, como el derecho de defensa de la demandada, y el principio de igualdad procesal de las partes, por cuanto que, por un lado, se logra realizar el objeto del juicio de desahucio, que consiste en obtener la efectividad de los derechos de arrendador, y, por otro, se respeta plenamente la garantía de audiencia del arrendatario-demandado al imponerse efectivamente del conocimiento de la demanda entablada en su contra, y a la vez, darle oportunidad para que oponga las defensas y excepciones que tuviere.

Época: Novena Época. Registro: 168524. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII. Octubre de 2008. Materia(s): Civil. Tesis: II.2o.C.523 C. Página: 2464

Continuando con el estudio, los demandados "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente; contestaron la demanda instaurada, y manifestaron en relación a los hechos, en lo que interesa:

*"1.- Este hecho que se contesta es cierto, respecto a la celebración del contrato de arrendamiento y de fianza a que se refiere la parte actora en el presente hecho, destacando la confesión judicial que realiza el actor respecto a que la relación contractual con el Señor *****, es el contrato de fianza y no forma parte del arrendamiento.*

*En relación al objeto del contrato, este es cierto, considerando importante hacer del conocimiento de su señoría que en la localidad arrendada operaba una sucursal de los "*****", en virtud del contrato de franquicia celebrado con la negociación Desarrolladora de Franquicias los *****, con fecha 09 de Febrero de 2015, acuerdo de voluntades que se refiere para la operación de un establecimiento comercial en el sistema de franquicias los *****...*

2.- Es cierto que el contrato base de la acción tiene un término de tres años, el cual vence el día 31 de octubre de 2022, en relación al pacto sobre el monto de renta y sus incrementos, es cierto.

Ahora bien, en relación al contenido del último párrafo de este hecho el cual se refiere a que se ha incumplido con el pago de las rentas pactadas, como

*ya se ha sostenido en el cuerpo de este escrito, existe una causa excluyente de responsabilidad en favor del arrendatario, consistente en la fuerza mayor, en virtud de que el Gobierno Federal el día 26 de Marzo del presente año, ordenó el cese de actividades a nivel nacional, señalando cuales son las actividades prioritarias y por tal motivo, estas continuarían en su normal desarrollo, el decreto citado se entiende que, al suspender las actividades a nivel nacional, obviamente el objeto del contrato de arrendamiento, quedó fuera del comercio por disposición de autoridad competente, **por tal motivo al no existir el objeto del arrendamiento que es el uso de la localidad para restaurante** obviamente la arrendataria está exenta de pagar renta alguna en virtud de que el uso del objeto fue prohibido, por tanto no estaba en el comercio y si no se puede usar, no se generará renta...*

*Pues bien, con motivo de la pandemia mundial provocada por el Covid-19, la empresa Desarrolladora de Franquicias los "*****" notificó a todos sus franquiciatarios que a partir del día 19 de marzo de 2020, se cerraban al 100% los restaurantes, hecho que acredito con la notificación que se realizó al arrendatario.*

Por estas dos razones, nos encontramos ante dos causas de fuerza mayor, una proveniente de una autoridad federal y la otra del contrato de franquicia, el cual acompañamos en copia fotostática, em virtud de que bajo protesta de decir verdad, no contamos con los originales del contrato, en virtud de que, estos se encuentran en diversas localidades arrendadas, las cuales fueron tomadas ilícitamente por supuestos trabajadores...

De todo lo anterior, se desprende que la pare actora carece de acción o derecho alguno para solicitar el pago de las pensiones rentísticas a que se refiere el proemio de su demanda y por tal motivo en este acto invocamos en nuestro favor, el contenido del artículo 1906 del Código Civil, precepto que establece que si el uso del bien arrendado es privado por caso fortuito o fuerza mayor no se causará renta mientras dure el impedimento, el cual hasta la fecha persiste en el caso que nos ocupa..."

En relación al hecho en el que refiere la falta de acción para demandar a *****, en razón de que la referida persona firmó un contrato de fianza, motivo por el que debió ser demandado en vía y forma distinta.

Es **improcedente**, toda vez que si bien el codemandado ***** firmó el contrato de arrendamiento en su carácter de fiador, lo que constituye un contrato accesorio al del arrendamiento, dicha circunstancia no constituye una razón suficiente para declarar la falta de acción para demandarlo, toda vez que la obligación del fiador es para garantizar las obligaciones contraídas por el arrendatario, por lo que deberá estarse a lo expresamente pactado en el contrato principal del arrendamiento y no al contrato accesorio; tal como se encuentra establecido en la **cláusula Vigésima Séptima** del contrato base de la acción, en la que claramente se pactó, que el fiador se obliga a cumplir con todas las obligaciones generadas por el arrendatario con motivo del contrato firmado, concediéndole la facultad al arrendador para exigir **indistintamente** el cumplimiento de las cláusulas del convenio base de la acción.

Lo que se sustenta con el precedente que se cita:

"ARRENDAMIENTO Y FIANZA. EL SEGUNDO CONTRATO RESULTA ACCESORIO DEL PRIMERO, DEBIÉNDOSE ESTAR A LO EXPRESAMENTE PACTADO EN GENERAL EN ÉSTE, COMO PRINCIPAL.
Si bien es cierto que la fianza resulta, por definición, un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace, también lo es que constituye un contrato accesorio de garantía y no puede existir sin una obligación válida, en términos de lo dispuesto por el artículo [2797 del Código Civil para el Distrito Federal](#), y esa obligación válida es la que nace del contrato de arrendamiento que tiene la calidad de principal, y la fianza de la que surge la obligación del fiador, es sólo para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el inquilino, las que se traducen en el pago mensual de una renta por el uso y goce que se le otorga del bien arrendado. Por ello, independientemente de los elementos constitutivos de cada una de las figuras legales en cuestión, lo cierto es que el contrato locativo es principal y el de fianza accesorio de aquél, debiéndose estar, por tanto, a lo

expresamente pactado, en general, en el de arrendamiento como contrato principal”.

Registro digital: 181378. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C.317 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Junio de 2004, página 1410. Tipo: Aislada.

Tocante a los hechos en los que señala la existencia de una excluyente de responsabilidad para el pago de rentas reclamadas, por cuestión de fuerza mayor, debido al mandato del Gobierno Federal emitido el veintiséis de marzo de dos mil veinte, en el que ordenó el cese de las actividades a nivel nacional, quedando en consecuencia el objeto de su contrato de arrendamiento, fuera del comercio, motivo por el que considera quedó exento del pago de renta, dado que el uso del objeto quedó prohibido; invocando en su favor lo dispuesto por el artículo 1906 del Código Civil del Estado, mismo que se cita:

"ARTICULO 1906.- PRIVACION DEL USO DEL BIEN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. *Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.*

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no es renunciable”.

Se considera **improcedente**, en razón de que los demandados omitieron ofrecer prueba alguna con la que demostraran que efectivamente se encontraron en imposibilidad de dar cumplimiento a sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Lo anterior, en razón de que si bien la autoridad federal emitió un acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta y uno de marzo de dos mil veinte², por el que se tomaron medidas restrictivas, en las que se ordenó la suspensión de actividades no esenciales, y el resguardo domiciliario, ello no demuestra que los demandados se encuentran exentos del cumplimiento a sus

²<https://dof.gob.mx/> 31/03/2020. ACUERDO por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2

obligaciones debido a la procedencia del caso fortuito o fuerza mayor y con ello justificar el incumplimiento de obligaciones contractuales sin responsabilidad alguna.

En la citada premisa, es preciso conocer cuál es el alcance de los conceptos *caso fortuito y fuerza mayor*, que se encuentran regulados en el Código Civil del Estado. Al respecto el artículo 1433 nos dice lo siguiente:

"ARTICULO 1433.- NOCION Y EFECTOS DEL CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. *Nadie está obligado al caso fortuito ni a la fuerza mayor, sino cuando ha dado causa o contribuido a ellos, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la Ley se la impone.*

*Se entiende por caso fortuito todo acontecimiento natural, **previsible o imprevisible**, pero **inevitable**, por virtud del cual se pierda el bien o se **imposibilite** el cumplimiento de la obligación.*

*Se entiende por fuerza mayor todo hecho **previsible o imprevisible**, pero **inevitable**, proveniente de uno o más terceros determinados o indeterminados por virtud del cual se pierda el bien o se **imposibilite el cumplimiento de la obligación.***

Si los acontecimientos fortuitos o de fuerza mayor no imposibilitan totalmente el cumplimiento de la obligación contraída o no constituye obstáculo insuperable para un deudor cuidadoso y de buena fe, al que no sea imputable, dolo o culpa, simplemente se retardará el cumplimiento de la obligación y ésta será disminuida hasta el límite en que se surja el obstáculo insuperable, aún cuando el cumplimiento retardado o parcial de la obligación resulte más oneroso para el deudor".

En efecto, existen situaciones en las que el incumplimiento de una obligación no puede ser imputable al deudor dado que el mismo se ve impedido para ello, por un acontecimiento fuera de su voluntad que no ha podido prever o que aun previéndolo no ha podido evitar.

Así pues, para que la pandemia originada por el brote de COVID-19, pueda considerarse como un supuesto de *caso fortuito o fuerza mayor*, se deberá verificar la existencia de las siguientes hipótesis: imposibilidad absoluta de cumplimiento, imprevisibilidad y exterioridad del acontecimiento.

Aspectos han sido reconocidos por nuestros tribunales en México en la siguiente tesis aislada, de la Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Materia(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXIX, página 2074, que se cita:

"FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. *De acuerdo con la doctrina jurídica más autorizada, el caso fortuito o fuerza mayor exige la existencia de una imposibilidad verdadera y no que el cumplimiento de una obligación simplemente se haya hecho más difícil, que el acontecimiento que constituye el obstáculo para la ejecución de la obligación haya sido imprevisible y que el deudor no haya incurrido en ninguna culpa anterior."*

Al respecto, la parte interesada en la exclusión del cumplimiento de sus obligaciones, derivado de un incumplimiento contractual por caso fortuito o fuerza mayor, deberá de satisfacer los siguientes requisitos:

1.- Exterior: Esto es, tener una causa ajena a la voluntad del obligado; elemento que se presentó toda vez que el carácter de pandemia fue reconocido por la autoridad competente mediante el acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta y uno de marzo de dos mil veinte, por el que se tomaron medidas restrictivas.

2.- Imprevisible: La causal del incumplimiento fue imprevisible al momento de contratar.

3.- Imposibilidad absoluta.- Elemento que no se configura.

En este punto es importante destacar que los demandados alegaron que el objeto de su contrato de arrendamiento es con un giro de restaurante, lo que implica un lugar público con venta de comida.

Al respecto, si bien es cierto que se emitieron medidas restrictivas, en las que se ordenó el resguardo domiciliario, lo que impidió que las personas asistieran a los restaurantes, también lo es que en el referido decreto se permitió la venta de alimentos preparados.

En esta tesitura, del estudio de los hechos se puede concluir que los demandados mencionaron que fueron despojados del inmueble materia del arrendamiento, sin embargo no especificaron a partir de que fecha, hecho que no permite demostrar que efectivamente se encontraron en imposibilidad absoluta de dar cumplimiento a sus obligaciones.

Por otro lado, del análisis de la instrumental de actuaciones, se aprecia la copia simple visible en el folio 106, emitida el treinta y uno de marzo de dos mil veinte, en la que se aprecia que la Gerente Legal de Desarrolladora de Franquicias "*****", señaló que por la emergencia sanitaria se ordenó la suspensión de actividades del treinta de marzo al treinta de abril de dos mil veinte, lo que generó el cierre del restaurante, sin embargo se les informó que se encontraba permitida la venta de comida y la entrega a domicilio a partir del uno de abril del citado año, haciendo hincapié en la importancia de conservar la plantilla de trabajadores una vez que termine la contingencia; documental a la que es dable concederle valor probatorio de indicio en términos de lo previsto por el artículo 499 del Código Procesal Civil³ en razón de que es

³ ARTICULO 499.- Deducción judicial de las presunciones e indicios.

Las presunciones y los indicios podrán deducirse de oficio por el juzgador, aunque las partes no las invoquen.

Por indicio se entiende la deducción indirecta de una circunstancia de tiempo, de lugar o de modo, que en relación con un hecho o acto controvertido o dudoso, permite racionalmente fundar su existencia o veracidad.

un documento que consta en la instrumental de actuaciones y no se encuentra objetado por la contraria, elemento que permite concluir que los demandados no demostraron que el objeto del arrendamiento fuera insuperable, en razón de que la venta de comida no fue prohibida, se encontraban con el personal laborando y en uso de las instalaciones; circunstancias adecuadas que permitieron continuar laborando.

Lo que se refuerza con el siguiente precedente:

"CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. LAS DIFICULTADES DE ORDEN TECNICO Y LA INCOSTEABILIDAD DE LA OPERACION NO CONSTITUYEN CASO FORTUITO NI FUERZA MAYOR Y, POR LO TANTO, SI EL ACTOR, ESTIMANDO LO CONTRARIO, DEMANDO LA RESCISION DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA ACCION EJERCITADA RESULTA IMPROCEDENTE. *Generalmente es aceptado que el caso fortuito lo constituye un acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impida, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación legalmente adquirida. En el derecho romano se definió por el jurista Gayo como "aquella contingencia a la que la humana naturaleza no puede resistir" (major casus est cui humana infirmitas resistere non potest). De consiguiente, es manifiesto que ni "las dificultades técnicas" que puedan presentarse en la industria de la explotación del azufre o de cualquiera otro producto, ni la "incosteabilidad" de tal operación pueden constituir un caso fortuito, simplemente porque tales circunstancias no tienen el carácter de "acontecimientos naturales", que son la sustancia misma del caso fortuito, como serían las inundaciones y los temblores. La fuerza mayor, a diferencia del caso fortuito, no es ajena a la voluntad del hombre, pues, depende de la de un tercero distinto de los sujetos de la relación jurídica que impide, en forma absoluta, en cumplimiento de una obligación. Por tanto, en lo que respecta a las "dificultades de orden técnico", es incuestionable que tampoco pueden considerarse como fuerza mayor. Ello porque no son voluntad de personas ajenas a la relación contractual que liga a los contratantes, si dichas dificultades derivan, por ejemplo, de condiciones geológicas de la estructura del terreno anteriores a la celebración del contrato. A mayor consideración, la fuerza mayor exige, como el caso fortuito, que el hecho impida, de una manera absoluta, el cumplimiento de la obligación, circunstancia que no se actualiza a virtud de las "dificultades técnicas", sino que la superación de tales dificultades es cosa normal en industrias como la que se menciona. En cuanto se refiere a la "incosteabilidad manifiesta de la*

operación", debe decirse que tal cuestión tampoco tiene el carácter de fuerza mayor. En primer lugar, porque la incosteabilidad no la constituye la voluntad de un tercero ajeno a la relación contractual, sino que tal circunstancia se debe a la concurrencia de un complejo de causas de diversa índole a la cual toda empresa esta sujeta, advirtiéndose que tampoco la incosteabilidad impide, de manera absoluta, como lo exige la fuerza mayor, el cumplimiento de la obligación; podrá ser que su cumplimiento se haga más gravoso, pero, se insiste, no lo impide de manera absoluta."

Registro digital: 246205. Instancia: Sala Auxiliar. Séptima Época. Materia(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 28, Séptima Parte, página 17. Tipo: Aislada

Consideración que se hace acorde con el numeral **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que es claro en señalar que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

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

En esas condiciones, la carga de la prueba para justificar que los demandados estaban al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se les demandan, recae en los propios demandados, dado que se trata de hechos negativos.

Circunstancia que así lo determinó la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis jurisprudencial número 85, consultable en la página 272 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, de los fallos dictados de 1917 a 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO. *Prueba del pago de las rentas.- El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste, en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, el pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, **y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos**, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación".*

En esas circunstancias, no obstante de encontrarse debidamente emplazados a juicio, fueron omisos en ofrecer los medios de prueba correspondientes para demostrar su dicho.

De lo que concluye que los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, no justificaron con medio de prueba idóneo haber satisfecho el pago total de las pensiones rentísticas reclamadas, a pesar que correspondía la carga de la prueba.

Aunado a lo expuesto, de la diligencia de emplazamiento realizada el **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, se observa que se les requirió justificar con los recibos correspondientes que se encontraba al corriente en el pago de las rentas que se le reclamaron, lo que no realizaron; en las citadas consideraciones y en términos de lo dispuesto por el artículo 644-C que dispone:

"...Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objetare, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia..."

Y, tomando en consideración que la intención del legislador es precisamente que se acredite el pago de las pensiones rentísticas, no importando el método, y como ya se hizo alusión, los demandados no justificaron con medio probatorio alguno haber realizado el pago correspondiente de las rentas vencidas por el periodo que abarca marzo a junio de dos mil veinte, motivo por el que resulta **procedente la acción de desahucio** solicitada por la parte actora *****.

Consecuentemente, resulta procedente la acción de desahucio solicitada por la parte actora; por lo tanto, debe declararse y así se declara, probada la acción intentada por la parte actora *****, por tanto se condena a los demandados, la persona moral denominada "*****" y *****, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****, IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL

NOMBRE DE ***** , EN CUERNAVACA, MORELOS, tal como se estableció en la cláusula Décimo Segunda del contrato basal, en términos de lo ordenado en el auto dictado el tres de septiembre de dos mil veinte y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece:

"...Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B..."

Advirtiéndose que el plazo de sesenta días naturales concedido a los demandados para que procedieran a desocupar el inmueble motivo del arrendamiento, se cumplió, sin que la moral "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y fiador, realizaran la desocupación voluntaria del bien inmueble arrendado, (que es el objeto del juicio especial de desahucio); en consecuencia, se ordena al Actuario adscrito a este Juzgado, para que se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, ubicado en ***** , IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE ***** , EN CUERNAVACA, MORELOS, y en caso de que los demandados no hayan dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien, proceda a llevar a cabo el lanzamiento previsto en el artículo 644-J del ordenamiento legal citado, el cual textualmente dice:

"...La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso de necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que se designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos..."

De igual forma, se ordena que ponga en posesión real, material y jurídica a la parte actora ***** , del inmueble materia de arrendamiento.

Así mismo y toda vez que los demandados la moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y fiador, incumplieron

con el pago de las rentas pactadas en la cláusula Cuarta, se declara procedente la terminación de la relación contractual de arrendamiento.

V. Por otra parte, es procedente condenar a los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, al pago de la cantidad de **\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N)**, correspondiente a las rentas vencidas por el periodo que abarca marzo a junio de dos mil veinte.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 644-A, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, atendiendo a que en el juicio de desahucio podrá reclamarse además el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento, resulta procedente condenar a los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de las cantidades estipuladas en las cláusulas Segunda y Cuarta del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

VI.- Por cuanto a las prestaciones reclamadas por el actor
*****, consistentes en:

"B) El pago de la cantidad de \$11,779.80 (ONCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE 80/100 M.N.) esta cantidad es por concepto de uso de estacionamiento correspondiente al mes de febrero, de los clientes de dicha negociación, pues de manera verbal acordamos que cada cliente que ingresara se le haría un cobro especial por la cantidad de \$5.00 (Cinco pesos 00/100 M.N.) por la primera hora, por lo que el acumulado de vehículos ingresados en el mes de febrero del presente año nos los da la cantidad reclamada.

3.- El pago de la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pena convencional contenida en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato de arrendamiento de fecha 28 de noviembre de 2019, firmada por las partes hoy actora y demandada, pena que se desglosa de la siguiente manera:

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL.- Ambas partes acuerdan que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato, si las mismas son imputables AL ARRENDATARIO, se configurará la facultad DEL ARRENDADOR para aplicar la pena que consiste en el pago de dos meses de renta vigente y perderá el depósito de la cláusula tercera.

De esta cláusula, se acredita que el pago de 2 meses de renta por concepto de pena convencional es la cantidad de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.).

TERCERA.- DÉPOSITO.- Las partes convienen que el "Arrendatario" entregue a la firma del presente contrato al "Arrendador" la cantidad de \$110,000.00 (ciento diez mil pesos 00/100 m.n.) dicho depósito les será devuelto al arrendatario a los 60 días naturales, después de que se entregue el inmueble en buen estado como los recibió, sin descomposturas en el local y a plena satisfacción del ARRENDADOR y hayan cubierto en su totalidad los pagos de los servicios.

Y por concepto de depósito la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) aclarando a su Señoría que hasta el día de hoy, la arrendataria solo ha entregado por dicho concepto la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) de un total de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) pactados.

Por lo que se ha venido incumpliendo con el pago de dicha cantidad, aun y cuando las partes aclaramos que dicho depósito debía ser cubierto desde el mes de noviembre del año 2019, fecha en que firmamos el contrato de arrendamiento base de la presente acción.

4.- El pago de la cantidad de \$42,949.00 (CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago de energía eléctrica correspondiente al segundo bimestre del presente

año, pretensión que se acredita en términos de la cláusula vigésima cuarta que a la letra se transcribe:

VIGÉSIMA CUARTA.- PAGO DE SERVICIOS "EL ARRENDATARIO" pagará por su cuenta todos los servicios que requiera en el local comercial dado en arrendamiento, como lo son: luz, agua, gas, teléfono, internet, tele cable, mantenimiento y cualquier otro servicio que requiera "EL ARRENDATARIO", obligándose el mismo a presentar los recibos correspondientes a petición "EL ARRENDADOR" en cualquier momento y durante la vigencia del presente contrato.

*"EL ARRENDATARIO".- Podrá usar solamente una de las tomas de agua con las que cuenta la propiedad y de la cual se hará cargo del pago correspondiente al consumo que realice, la toma que podrá usar será la número *****.*

REQUERIMIENTO: Solicito que al momento del emplazamiento se requiera a la arrendataria la entrega de todos los recibos de pago por los servicios que haya contratado en el local comercial materia del presente juicio".

No ha lugar a hacer condena alguna de dichas prestaciones, dada la naturaleza jurídica del presente procedimiento, en el que no se pueden demandar otras prestaciones adicionales o accesorias derivadas del contrato base de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada registrada con el número 162799, dictada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, febrero de 2001, Novena Época, página 2342, que señala:

"JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe

*acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, **tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente."** Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. **De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.** PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga."*

VII.- Por cuanto al pago de los gastos y costas solicitados en este juicio por el actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, que prevé: "**...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 fuera adversa...**", y tomando en consideración que la presente sentencia, le es adversa a los demandados

la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, se condena a la misma, al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, y demás relativos y aplicables del Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta.

SEGUNDO.- El actor *****, acreditó su acción, y los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, no acreditaron sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se ordena al Actuario adscrito a este Juzgado, para que se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, ubicado en *****, IDENTIFICADO COMERCIALMENTE BAJO EL NOMBRE DE *****, EN CUERNAVACA, MORELOS y en caso de que los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, no hayan

dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien, proceda a llevar a cabo el lanzamiento previsto en el artículo 644-J del ordenamiento legal citado, y póngase en posesión real, material y jurídica a la parte actora *****, del inmueble materia de arrendamiento.

CUARTO.- Toda vez que los demandados la moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, incumplieron con el pago de las rentas pactadas en la cláusula Segunda del contrato base de la acción, se declara procedente la terminación de la relación contractual de arrendamiento.

QUINTO.- Se condena a los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, al pago de la cantidad de **\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N)**, correspondiente a las rentas vencidas por el periodo que abarca marzo a junio de dos mil veinte.

SEXTO.- Se condena a los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, , a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de las cantidades pactadas en las cláusulas Segunda y Cuarta del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Por cuanto a las prestaciones marcadas con los números tres y cuatro, reclamadas por el actor *****, se declaran improcedentes, en razón de las consideraciones expuestas en el Considerando VI.

Por tanto se absuelve a los demandados de tales prestaciones.

OCTAVO.- Se condena a los demandados la persona moral denominada "*****" por conducto de su representante legal ***** y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, al pago de los gastos y costas generados en esta instancia, por las razones expuestas en el considerando que antecede.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ JAIMES**, con quien legalmente actúa y da fe.