



PODER JUDICIAL

1

Cuernavaca, Morelos a dieciocho de marzo del año dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **311/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por ***** en contra de *****; para resolver la **LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PAGOS DE RENTAS Y MORA**, radicado en la Primera Secretaría, y

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado con fecha veintiocho de octubre del dos mil veinte, registrado bajo el número *****; compareció ante este Juzgado *****; en su carácter de abogada patrono de la parte actora, promoviendo **LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PAGOS DE RENTAS Y MORA**, a la que fueron condenados los Ciudadanos *****; mediante sentencia de fecha *****; manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial incidental, los cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

2.- Por auto de fecha treinta de octubre del año dos mil veinte, se tuvo por presentada a la Ciudadana *****; en su carácter de abogado patrono de la parte actora, promoviendo el presente incidente, ordenándose dar vista a la parte contraria por el término de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera, desahogando la misma el demando incidental ***** con



JUDICIAL

fecha *****, de la cual se ordenó dar nueva vista a la parte actora incidentista.

3.- Por auto de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veinte se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada por auto de fecha once de noviembre del dos mil veinte, teniéndole por hechas sus manifestaciones, con las cuales se ordenó dar vista al demandado incidental por el plazo de TRES DÍAS.

4.- En auto de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veinte, se hizo la aclaración que en auto de treinta de octubre de dos mil veinte, por error se asentó que se admitía la liquidación y cuantificación de intereses ordinarios y moratorios, cuando lo correcto era Liquidación y Cuantificación de Pagos de Rentas y Mora Mensual; en el mismo auto, atendiendo a la certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos se acusa la rebeldía a la demandada Incidental ***** al no haber desahogado la vista ordenada por auto de fecha treinta de octubre del dos mil veinte y por perdido su derecho para pronunciarse con la vista ordenada.

5.- Con fecha nueve de diciembre del dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada incidental dando contestación a la vista ordenada por auto de fecha ***** y se dio vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días se pronunciara al respecto.

6.- Mediante auto de fecha veintiuno de diciembre del dos mil veinte, se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada por auto de fecha ***** y por hechas



PODER JUDICIAL

sus manifestaciones, y en proveído de ***** se ordenó turnar los presentes autos a efecto de que se resuelva en relación al presente incidente, lo cual ahora se hace al tenor siguiente:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo **693** fracción I del Código Procesal Civil vigente, toda vez, que este Órgano Jurisdiccional conoció y falló respecto del Juicio principal; lo anterior, en relación con lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Las partes intervinientes en la presente incidencia, se encuentran debidamente legitimadas al asistirle el carácter de parte actora (al promovente del presente incidente) y demandada (demandada también en lo incidental) en el expediente principal, lo anterior, acorde a lo dispuesto por el artículo 179 y 191 del Código Procesal Civil en vigor; aunado a que en la sentencia definitiva dictada en el juicio principal se condenó a la parte demandada al pago de las rentas vencidas, más las que se siguieran generando hasta la entrega de posesión del bien arrendado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se realizara.

III.- Por cuanto a la ejecución de la sentencia y la liquidación de cantidades, establece el Código Procesal Civil vigente en el Estado:



JUDICIAL

“ARTICULO 690.- Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado.”

“ARTICULO 692.- Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:

I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; ...”

“ARTICULO 693.- Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:

I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional; ...”

“ARTICULO 697.- Reglas para proceder a la liquidez. Si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las siguientes prevenciones:

I.- Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si ésta no la objetare, dentro del plazo fijado, se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el Juez; más si expresare su inconformidad, se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por otros tres días, y de lo que replique, por otros tres días, al deudor. El juzgador fallará dentro de igual plazo lo que estime justo; la resolución no será recurrible; ...”

IV.- En el caso concreto y en relación a lo solicitado por la parte actora, en sentencia definitiva pronunciada por este Juzgado el *****, en la parte que en este incidente interesa, se determinó lo siguiente:



PODER JUDICIAL

“...**QUINTO.**- Se condena a los demandados *****, a pagar a la parte actora la cantidad de ***** por concepto de rentas vencidas de los meses de *****, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Tercera; del contrato base de la presente acción de fecha veintitrés de junio del año dos mil diecisiete; así como al pago de la cantidad de *****, por concepto de rentas vencidas de los meses de *****, reclamadas en el inciso e); más las que se sigan generando hasta la entrega de la posesión del bien inmueble arrendado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se promueva; lo anterior en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Octava del contrato base de la acción; por lo que con fundamento en lo dispuesto, por el numeral 644-K del Código Procesal Civil aplicable, requiérase a los demandados, para que hagan pago del citado concepto y de no hacerlo, procédase al remate de los bienes embargados que basten (sic) a cubrir las pensiones reclamadas.

SÉPTIMA.- Por otra parte se condena a los codemandados ***** al pago de la cantidad de ***** a favor de la actora, pro (sic) concepto del 20% de mora mensual, pactada en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, respecto de los meses *****, más las que se sigan generando; hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, lo antes citado en cumplimiento a la cláusula Octava del contrato base de la acción.....”.

Resolución que fue confirmada por la superioridad mediante resolución de *****.

Así, desde la fecha en que quedó firme la resolución antes aludida, los demandados no ha dado cumplimiento a lo ordenado en los precitados puntos resolutivos, donde se le condenó al pago de las rentas vencidas y no pagadas y las que se siguieran generando hasta la total desocupación y entrega de la localidad dada en arrendamiento, así como pago del veinte por ciento de mora mensual pactada en la cláusula cuarta.



JUDICIAL

Ahora bien, el actor plantea su liquidación, precisando desglose de las cantidades que se liquidan, de la siguiente manera:

- a) El cobro de las rentas que se dejaron de pagar desde el mes de *****, tomando en consideración que con fecha *****, se entregó a mi representada la posesión del inmueble materia de la litis, por lo que si con base en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento la renta debía pagarse por meses adelantados dentro de los días 24 al 29 de cada mes y en el caso de estudio no hubo pago en las fechas antes indicadas, en (sic) claro que el periodo cuantificado es correcto, tomando en cuenta la fecha en que real, material y jurídicamente fue entregada la posesión del inmueble a la parte actora.

...

...

Motivo por el cual, si la renta del contrato fue pactada por la cantidad de ***** durante el periodo del *****, y ante la negativa de la desocupación del inmueble procedió el incremento del 100% de la renta, correspondiendo que a partir del mes de *****, la cantidad para el pago de la renta es de *****, ahora bien, de (sic) contenido de la sentencia se observa que ya se encuentra liquidado el cobro de las rentas por el periodo de ***** con el incremento referido de pago de rentas, **motivo por el cual en este acto solo se liquida y cuantifica el periodo correspondiente al mes de *******, por ello, si sumamos los meses que transcurrieron del periodo por cuantificar, obtenemos ***** meses, ahora bien si multiplicamos la cantidad de ***** por ***** meses se obtiene la cantidad de ***** cantidad de dinero que se liquida en el presente escrito.

- b) **El 20% de la mora mensual calculada desde el mes de ***** , tomando en consideración que el día ***** se entregó la posesión del bien inmueble materia de la litis a la actora y en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, el cobro del 20% de la mora se haría si la renta se pagará posterior al día ***** corriente, por ello, su la entrega de la posesión se realizó el día ***** , es claro que la actora solo cuantificará el 20% de mora hasta *******

..., por ello, si sumamos los meses que transcurrieron del periodo por cuantificar, obtenemos ***** , ahora bien, si multiplicamos la cantidad de ***** por 14 meses se obtiene la cantidad de ***** , ahora bien, si a la cantidad de ***** , obtenemos el 20% de mora se arroja un total de ***** , cantidad sobre la que versa la presente liquidación.

...



PODER JUDICIAL

7

En este orden de idea, la suma de los (sic) rentas y mora cuantificados en la presente liquidación de ejecución de sentencia asciende a la cantidad total de ***** ...”

Por su parte, el demandado *****, al momento de dar contestación a las vistas ordenadas, en esencia refirió que no se resolvió que las rentas que se siguieran generando causarían un incremento del 100% (cien por ciento), y que en todo caso la actora tendría derecho al pago de las rentas vencidas a razón del *****, no así con el incremento del cien por ciento al no haberse resuelto así en la sentencia, de igual forma refiere que la pretensión reclamada en el inciso b) es improcedente, pues manifiesta que únicamente se condenó a la demandada al pago del 20% mensual por mora respecto de los meses de *****, además de que puso a disposición del Juzgado el inmueble arrendado desde el mes de *****. Asimismo, respecto a la codemandada *****, al haber sido omisa de dar contestación a la vista ordenada respecto a la liquidación promovida, mediante auto de *****, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto.

No obstante lo anterior, se procede al análisis de la planilla presentada por la actora, pues la suscrita Juzgadora debe decidir en forma justa sobre su comprobación y justificación, con apoyo en los elementos allegados al juicio, **atendiendo primordialmente a las bases** que para ese fin se desprendan de la resolución principal, sin modificarlas, anularlas o rebasarlas, para así respetar los principios fundamentales del proceso, como el de la invariabilidad de la litis o el de congruencia,



JUDICIAL

así como la inafectabilidad de las bases de la cosa juzgada.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia, que aunque versa sobre la materia mercantil, resulta aplicable al caso concreto:

[J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; VI, Noviembre de 1997; Pág. 126; Registro: 197 383, numero de Tesis: 1a./J. 35/97

PLANILLA DE LIQUIDACIÓN EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. AUNQUE NO SE OPONGA A ELLA EL CONDENADO, EL JUEZ TIENE FACULTADES PARA EXAMINAR DE OFICIO SU PROCEDENCIA.

Los incidentes de liquidación tienen como objetivo determinar con precisión la cuantía de las prestaciones a que quedaron obligadas las partes en el juicio y así perfeccionar la sentencia en los detalles relativos a esas condenas, que no pudieron cuantificarse en el fallo y son indispensables para exigir su cumplimiento y efectuar su ejecución. Luego, si el Juez es el director del proceso, es obvio que en él recae la responsabilidad de emprender esas funciones, circunstancia que al relacionarla armónicamente con la finalidad del incidente de liquidación y lo dispuesto por el artículo 1348 del Código de Comercio, conduce a estimar que el juzgador está posibilitado legalmente para examinar, de oficio, que la planilla de liquidación presentada por la parte a la que le resultó favorable la sentencia, se ajuste a la condena decretada, aun cuando no medie oposición del vencido, pues tal conducta omisiva no suple las condiciones formales y sustantivas de que requiere el obsequio de la pretensión formulada en la planilla; lo que conlleva a que no es adecuado que se aprueben automáticamente los conceptos contenidos en ésta, sin el previo análisis de su comprobación y justificación, en razón de que el juzgador, al emplear el arbitrio judicial, debe decidir en



PODER JUDICIAL

forma justa, con apoyo en los elementos allegados al juicio y al procedimiento incidental, atendiendo primordialmente a las bases que para ese fin se desprendan de la resolución principal, sin modificarlas, anularlas o rebasarlas, para así respetar los principios fundamentales del proceso, como el de la invariabilidad de la litis, una vez establecida, o el de congruencia, así como la inafectabilidad de las bases de la cosa juzgada.

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 35/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Bajo esta tesitura, de la resolución de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, y en específico del punto resolutivo **QUINTO**, se desprende que se condenó a la parte demandada al pago de diversas cantidades de dinero por concepto de rentas vencidas de los meses de *****, esto por el importe de la renta mensual de ***** y de *****, por la cantidad de ***** por mes, **más las que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del bien inmueble arrendado, en términos de lo pactado en la cláusula OCTAVA** del contrato basal, misma que refiere que si el arrendatario por cualquier circunstancia



JUDICIAL

no desocupara el inmueble arrendado, quedaba obligado a cubrir durante todo el tiempo que continúe en su uso y/o posesión un 100% cien por ciento adicional en forma mensual del importe de la renta establecido en la clausula TERCERA *****.

Ahora bien, si tomamos en consideración que de acuerdo a la sentencia definitiva, la parte demandada se encuentra en obligación de pagar el importe de las rentas que se siguieran generando posterior a la fecha en ella liquidada, es decir del mes de ***** y hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, y si conforme al acta de fecha *****; fue en dicha fecha que a la actora se le dio posesión del inmueble arrendado, es inconcuso que el periodo a calcular de las rentas que se siguieron generando lo fue del mes de *****.

Atento a lo anterior, si la renta pactada en el contrato fue por la cantidad de ***** y de acuerdo a la cláusula OCTAVA, ante la negativa de la desocupación del inmueble posterior al término del contrato, la renta tendría un incremento del 100% del importe de la renta, lo que fue considerado en la sentencia definitiva al calcular el importe de las pensiones vencidas por el periodo de *****; esto es por la cantidad de *****; por cada mes, tal como lo precisó la referida resolución, al indicar que se condenaba al pago de las rentas que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Octava; por tanto, si multiplicamos dicha cantidad por ***** -fecha de la entrega de posesión del inmueble-, se obtiene la



PODER JUDICIAL

cantidad de *****, por concepto de rentas generadas por el periodo de *****.

Asimismo, tenemos que en sentencia definitiva y específicamente en los puntos resolutivos SEXTO y SÈPTIMO, se condenó a los demandados a pagar a la actora cantidades de dinero por concepto del 20% de mora mensual (al pagar posterior al día treinta de cada mes), pactada en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción de los meses de *****, esto por el importe de la renta mensual de *****, y por los meses de *****, por la cantidad de *****, **más las que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado**, en términos de lo pactado en la cláusula OCTAVA del contrato basal.

En ese sentido, tenemos que de conformidad a lo pactado en la cláusula ***** del contrato base de la acción, el cobro del ***** de la mora se haría si la renta se pagará posterior al día 30 del mes corriente; por lo que, si se hizo entrega del inmueble arrendado a la parte actora en el mes de *****, el periodo a liquidar por concepto de ***** de mora, lo es del mes de *****, es decir *****.

Por tanto, si multiplicamos la cantidad de ***** por ***** se obtiene la cantidad de *****, y si de dicha cantidad obtenemos el ***** de mora se arroja la cantidad de *****, cantidad que resulta del ***** de mora mensual pactada en la cláusula cuarta, por el periodo del mes de *****.



JUDICIAL

Lo anterior, no obstante las manifestaciones vertidas por el demandado *****, en el sentido de que no se resolvió que las rentas que se siguieran generando causarían un incremento del *****, y que únicamente se condenó a la demandada al pago del 20% mensual por mora respecto de los meses de *****, y no así como lo solicita la parte actora; sin embargo, debe decirse que la sentencia definitiva dictada en autos es clara al precisar la condena a los demandados respecto de las rentas que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, precisando que lo era en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Octava del contrato basal, la cual precisa el incremento de la renta del ciento por ciento en caso de no desocupar el inmueble; asimismo, y respecto a la condena del 20% de mora en el pago de las rentas, de igual forma la resolución dictada en autos es clara al establecer la condena de las que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del inmueble; por tanto, y al no haberse acreditado en autos el cumplimiento por parte de los demandados a lo condenado en la sentencia definitiva en los rubros anteriores, es que la parte demandada deberá estarse a lo aquí resuelto.

V. En tales consideraciones, se **aprueba** la liquidación presentada por la actora por la cantidad de *****, por concepto de rentas generadas por el periodo de *****, y por la cantidad de *****, cantidad que resulta del ***** de mora mensual pactada en la cláusula *****, por el periodo del mes de *****, cantidades que sumadas arrojan la cantidad de *****.



PODER JUDICIAL

13

En consecuencia de lo anterior, y teniendo la presente resolución **efectos de mandamiento en forma**, requiérase a ***** del pago de la cantidad de *****, y en caso de no realizar el pago en el momento de la diligencia, trábese embargo en bienes propiedad de los demandados suficientes a garantizar el pago de la cantidad a fue condenada, poniéndolos en depósito de persona nombrada por la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad, a fin de que una vez rematados, con su producto, se haga pago a la parte actora o a quien sus derechos represente.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **96 fracción III, 99, 104, 105, 690, 693 y 697** del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Se **aprueba** la liquidación presentada por la actora por la cantidad de *****, por concepto de rentas generadas por el periodo de *****, y por la cantidad de *****, cantidad que resulta del ***** de mora mensual pactada en la cláusula cuarta, por el periodo del mes de *****, cantidades que sumadas arrojan la cantidad de *****.

SEGUNDO.- Teniendo la presente resolución **efectos de mandamiento en forma**, requiérase a ***** del pago de la cantidad de *****, y en caso de no realizar el pago en el momento de la diligencia, trábese embargo en bienes propiedad de los demandados suficientes a garantizar el pago de la cantidad a fue condenada, poniéndolos en depósito de persona nombrada por la



JUDICIAL

parte actora, bajo su más estricta responsabilidad, a fin de que una vez rematados, con su producto, se haga pago a la parte actora o a quien sus derechos represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió interlocutoriamente y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada SARAÍ JUALLECK VILLALOBOS**, con quien actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

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