



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **496/2019-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por *********, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, registrado con la cuenta **678**, suscrito por , por propio derecho promovió demanda en la vía **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, contra *********, en su carácter de arrendatario, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A).- La Rescisión del contrato verbal de arrendamiento de inmuebles celebrado con fecha siete de junio de dos mil quince, con relación al bien inmueble identificado como *********, mismo que se encuentra ubicado en la *********, por la falta de pago de las pensiones rentísticas

B).- Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega de dicho bien inmueble, con todos y cada uno de los frutos que por derecho le corresponden a dicho bien inmueble.

C).- El pago de las rentas vencidas y no pagadas y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de dicho bien inmueble.

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

D).-El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la presente demanda.

Manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar de repeticiones innecesarias, declarando que celebro de manera verbal un contrato de arrendamiento el **siete de junio de dos mil quince**, por en su carácter de arrendador y ********* en su carácter de arrendatario.

2. Por acuerdo de veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se previno la demanda, para los efectos de que la parte actora aclarara la cantidad total de sus pretensiones.

3. Subsana la prevención por auto de **siete de junio de dos mil diecinueve**, se tuvo por admitida su demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al demandado a juicio, otorgándole un plazo de **cinco días** para que contestara la demanda entablada en su contra, haciendo valer las excepciones y defensas que tuviera para ello, enuncie sus pruebas y designe domicilio, realizando los apercibimientos en caso de no realizarla.

4. El **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, la actuaría de la adscripción se constituyó en el domicilio del demandado proporcionado por la parte actora, para los efectos de realizar el emplazamiento ordenado, entendiéndose dicho emplazamiento personalmente con la demandada, haciéndole del conocimiento de la demanda entablada en su contra y el tipo de juicio del que se trata, y con el juego de copias simples debidamente selladas y cotejadas se le corrió traslado, quedando debidamente emplazada a juicio.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

5. Mediante acuerdo de **dieciocho de diciembre de dos mil veinte**, a petición de la parte actora, y tomando en consideración la certificación secretarial, se tuvo a la demandada ***** por precluido su derecho para contestar la demanda en su contra, para oponer defensas y excepciones que considera, por consecuencia se **le declaró rebelde** y por presumiblemente confesos de los hechos que dejó de contestar. Asimismo y por permitirlo el estado procesal de los autos se procedió abrir el juicio a prueba, otorgándoles a las partes un plazo común de cinco días para hacerlo.

6. Por acuerdo de **diecinueve de febrero de dos mil veintiuno**, se tuvo por presente al actor ***** , por conducto de su abogado patrono, ofreciendo y ratificando las pruebas que a su parte corresponden, consecuentemente se procedió a la admisión o desechamiento de los medios probatorios ofrecidos por la actora, admitiéndose a su favor: **La confesional y declaración de parte** a cargo de la demandada ***** , **la testimonial** a cargo de ***** , ***** y *****; **la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana**, probanzas que se desahoga por su propia y especial naturaleza.

Por cuanto hace a la demandada ***** no ofreció medio probatorio alguno a su favor, p por lo que se le tuvo por precluido el derecho para hacerlo; consecuentemente se señaló día y hora para que tuviera lugar la **Audiencia de Ley**.

7. En Audiencia de Ley celebrado el **veintidós de marzo de dos mil veintiuno**, se hizo constar la comparecencia de la parte actora y de su abogado

patrono, así como los testigos propuestos, haciéndose constar la incomparecencia de la demandada *****, no obstante de estar debidamente notificada como consta en autos; procediéndose al desahogo de las pruebas ofertadas primeramente por cuanto hace a la parte actora; se procedió al desahogo de la Confesional a cargo de la demanda *****, quien fue declarada confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, dada su incomparecencia sin justa causa; por otra parte el abogado patrono de la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de la declaración de parte a cargo de dicha demandada, de igual forma del testimonio a cargo de *****; por tanto, al no haber pruebas pendientes para desahogar, dado que la demandada no oferto probanza a su favor, se declaró concluida la fase probatoria, y se ordenó pasar a la etapa de alegatos, dándole el uso de la voz a la parte actora, quien por conducto de su abogado patrono, realizó las alegaciones correspondientes, y precluyendo el derecho de la demandada para emitir los mismos; acto seguido se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente.

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra bajo la jurisdicción de este Juzgado y la cuantía de las prestaciones reclamadas por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

por cuantía de este Juzgado; por lo tanto, se sostiene la competencia para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la procedente de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636 de la Ley adjetiva civil antes invocada.

"...ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. 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..." (Sic.)

"...ARTICULO 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.

..." (Sic.).

"...ARTICULO 1034.- Competencia por razón de territorio, cuantía y materia. Para determinar la competencia de los juzgados menores del Estado de Morelos se atenderá a estas normas:

I.- La competencia por territorio y por cuantía se determinará por lo que dispongan la Ley Orgánica del Poder Judicial y este Ordenamiento;

II.- Respecto a la competencia por razón de la materia se aplicarán las disposiciones de este Código;

III.- Para estimar la cuantía del negocio, se aplicará lo dispuesto por los artículos 31 a 33 de este Código;

IV.- Cuando el Juez, en cualquier estado del negocio, encuentre que éste no es de la competencia del juzgado por exceder los límites de cuantía, que fija la Ley, suspenderá de plano el procedimiento y remitirá lo actuado al órgano competente. Igual regla se seguirá cuando se declare procedente la defensa de declinatoria; y,

V.- Los conflictos de competencia por inhibitoria se tramitarán de acuerdo con las reglas generales respectivas.

De la interpretación de los artículos anteriores se desprende que este tribunal es competente para conocer del presente asunto, toda vez que se actualiza la competencia por cuantía y territorial, conforme a lo dispuesto por el artículo 23 de la ley adjetiva Civil vigente.

II.- Respecto de la legitimación **activa como pasiva**, quedó debidamente acreditada a través del escrito inicial de demanda del que se desprende el contrato verbal de arrendamiento de **siete de junio de dos mil quince**, en el que , en su carácter de arrendador celebró dicho contrato con *********, en su carácter de arrendatario, por cuanto a la legitimación pasiva de la demandada, se acredita con el auto que acusa la rebeldía de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, no obstante de estar debidamente emplazada no compareció a juicio, acreditándose de esta manera la legitimación ad procesum de las partes intervinientes.

Robustece lo anterior la tesis Jurisprudencial emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Tesis: VI.2o. J/72, en Materia(s): Civil, con número de registro 239523, consultable en el semanario judicial de la federación, que literalmente establece:

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.

III. Marco Jurídico. En la presente litis es de observarse lo dispuesto por los artículos 34 fracción III, 636 y 638 del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

ARTICULO 636.- De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil.

ARTICULO 638.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada.

El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvenición dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvenición, se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición, o transcurridos los plazos para ello, el Juez concederá a las partes un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren anunciado en los términos del artículo 637 de este Código.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, que deberá celebrarse dentro de los diez días posteriores al auto de admisión de pruebas..

Asimismo los artículos 1901 fracción I, 1902, 1917, 1918, 1950 y 1955 del Código Civil vigente en el Estado, los cuales literalmente establecen:

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 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

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

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

IV.- Por rescisión;

ARTICULO 1950.- PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluyan los que se refiere el artículo 1938 de este Código.

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

- I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;
- II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,
- III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.

IV. De las Constancias del sumario se desprende que , celebró contrato verbal de arrendamiento *con respecto al bien inmueble identificado como ******, mismo que se encuentra ubicado en la *****; con las medidas y colindancias siguientes: al norte: en nueve metros ocho centímetros colinda con fracción resto del mis predio, al sur en nueve metros ocho centímetros colinda con fracción resto del mismo predio: al oriente en siete metros ochenta centímetros colinda con fracción resto del mismo predio; y al poniente en siete metros ochenta centímetros colinda con *****; con ***** , en su carácter de arrendador, reconociendo y obligándose con el arrendatario; en consecuencia **es procedente** la vía y la acción planteada por **la parte actora**, toda vez que **la acción ejercitada** orbita en la terminación del contrato verbal de arrendamiento por la falta de pago de rentas, en los términos convenidos por las partes; por lo que se estudiara si en efecto se cumplen los extremos jurídicos antes mencionados y que son

establecidos por los artículos 1948 fracción IV, 1955 fracción I con relación al 1918 y 1921 del Código Civil vigente en el Estado; en consecuencia la parte actora en el presente asunto, reclama:

A).- La Rescisión del contrato verbal de arrendamiento de inmuebles celebrado con fecha siete de junio de dos mil quince, con relación al bien inmueble identificado como *****; mismo que se encuentra ubicado en la *****; por la falta de pago de las pensiones rentísticas

B).- Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega de dicho bien inmueble, con todos y cada uno de los frutos que por derecho le corresponden a dicho bien inmueble.

C).- El pago de las rentas vencidas y no pagadas y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de dicho bien inmueble.

D).-El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la presente demanda

Por otra parte la demandada no desvirtuó dichas pretensiones, dado que en la diligencia de emplazamiento de veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, no presentó recibo, escrito de consignación u otro medio de prueba que acreditara estar al corriente con los pagos rentísticos que se les reclaman y mucho menos compareció a juicio para oponer defensas y excepciones, por lo que se le tuvo por rebelde y por presumiblemente ciertos los hechos que dejó de contestar.

Sirve de fundamento la tesis jurisprudencial, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Tesis: I.11o.C. J/18, Novena Época, con



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

número de registro: 166732, en Materia: Civil, la que literalmente dice:

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

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

Concomitante con lo anterior, la parte actora ofreció como medio de prueba **la confesional** a cargo de la demandada *********, la cual se desahogó en la Audiencia de Ley celebrado el veintidós de marzo de dos mil veintiuno, quien debido a su injustificada incomparecencia fue declarada confesa de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales; aceptando fictamente que:

*Conoce a *********, porque en fecha siete de junio de dos mil quince celebró un contrato verbal de arrendamiento con éste, que la fracción de terreno materia del arrendamiento se encuentra dentro del bien inmueble identificado como *********, que reconoce que la fracción de terreno del arrendamiento tiene las medidas y colindancias al norte con nueve metros ocho centímetros, colinda con fracción resto de mismo predio, al sur con nueve metros ocho centímetros, colinda con fracción resto del mismo predio al oriente con siete metros ochenta centímetros, colinda con fracción resto de mismo predio, al poniente con siete metros ochenta centímetros colinda con *********, que el contrato verbal de arrendamiento fue respecto de una fracción de terreno con una superficie de cuarenta y cuatro metros cuadrados, que la fracción dada en arrendamiento consta de dos recamaras, sala, comedor, un baño y un pequeño tanque con su lavadero, que el plazo por el cual celebró contrato verbal de arrendamiento fue de tres meses forzosos para ambas partes, reconociendo además que la fracción de terreno*

*materia de arrendamiento fue destinado para casa habitación., que se obligó a pagar por concepto de pago de arrendamiento la cantidad de mil cuatrocientos pesos de forma mensual, que el lugar de pago por concepto de arrendamiento fue el domicilio ubicado en ***** , que reconoce que únicamente realizó un pago por concepto de renta a favor del arrendador, por la cantidad de un mil cuatrocientos pesos, además que en el mes de julio de dos mil quince realizó un segundo pago por concepto de renta a favor de por la cantidad de ochocientos pesos, que en e mes de agosto de dos mil quince realizó un tercer y último pago por concepto de renta a favor de por la cantidad de ochocientos cincuenta pesos, que desde el mes de septiembre de dos mil quince ha incumplido con su obligación de pago respecto del contrato verbal de arrendamiento materia de la presente Litis., que reconoce que se le ha requerido de manera extrajudicial el pago por concepto de renta respecto del contrato verbal de arrendamiento de fecha siete de junio de dos mil quince, reconociendo que ha hecho caso omiso a los requerimiento de pago, que reconoce que en el mes de mayo del dos mil diecinueve su adeudo asciende aproximadamente a la cantidad de sesenta y cuatro mil ciento cincuenta pesos por concepto de renta respecto del contrato verbal de arrendamiento, que el motivo por el cual ha omitido realizar los pagos es por falta de dinero, que le ha requerido desocupar la fracción de terreno materia del contrato verbal, que se ha negado a desocupar la fracción de terreno materia del contrato verbal de arrendamiento celebrado el siete de junio de dos mil quince.*

En ese orden de ideas el presente medio de prueba se concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en vigor, y eficaz para demostrar que ***** , celebro contrato verbal de arrendamiento el siete de junio de dos mil quince, en su carácter de arrendataria con el señor en su carácter de arrendador, respecto del bien inmueble identificado como ***** , ubicado en la calle *****; que la fracción dada en arrendamiento consta de dos recamaras, sala, comedor, un baño y un pequeño tanque con su lavadero, que el plazo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

por el cual se celebró dicho contrato fue por tres meses forzoso, que se obligó a pagar por concepto de pago de arrendamiento un mil cuatrocientos pesos, en el domicilio del arrendador, que únicamente realizó un pago por concepto de renta que en el mes de julio de dos mil quince realizó un segundo pago por concepto de renta por ochocientos pesos, en el mes de agosto un tercer y último pago por concepto de renta por ochocientos cincuenta pesos, que desde el mes de septiembre de dos mil quince ha incumplido con el pago de las rentas, que reconoce que en el mes de mayo de dos mil diecinueve su adeudo asciende aproximadamente a la cantidad de sesenta y cuatro mil ciento cincuenta pesos.

Ahora bien, por cuanto hace a **la testimonial** rendida por ***** y *****, testimonios que fueron rendidos en la diligencia citada con antelación, se advierte que dichos testimonios fueron claros, concisos y acordes, tal y como lo declararon en dicho diligencia manifestando: que conocen a *****, por ser su hermano, que conocen a ***** porque le renta un cuarto, que conocen la fracción de terreno ubicado en *****, que la fracción de terreno la tiene en posesión *****, que saben que y ***** celebraron un contrato de arrendamiento verbal, lo saben porque estuvieron presentes, que saben que dicho contrato lo celebraron el siete de junio de dos mil quince porque estuvieron presentes, que el inmueble del cual se celebró el contrato verbal de arrendamiento se identifica como *****, que saben que el inmueble dado en arrendamiento se encuentra ubicado en la *****, que las medidas y colindancias que tiene el terreno objeto del contrato son al norte mide nueve metros con ocho centímetros colina con una fracción del mismo terreno, al sur mide nueve metros con ocho centímetros y colinda con otra fracción del mismo terreno, al oriente mide siete metros con

ochenta centímetros y colinda con la fracción de mismo terreno, al poniente mide siete metros con ochenta centímetros y colinda con la ***** , que saben que la superficie total de terreno es de cuarenta y cuatro metros cuadrado, que saben que dicho inmueble consta de dos recamaras, una sala, un comedor un baño, y un tanque con su lavadero lo saben porque han visto las construcciones que hizo su hermano, que saben que la vigencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado el siete de junio de dos mil quince, entre y ***** fue de tres meses, lo saben porque estuvieron presentes, que el uso del inmueble fue de casa habitación lo saben porque estuvieron presentes y escucharon, que la demandada se obliga a pagar por concepto de renta la cantidad de mil cuatrocientos mensuales, que el lugar de pago de dicha renta fue en el lugar de la fracción del terreno de , que los concepto de renta en junio de dos mil quince es por mil cuatrocientos pesos, en el mes de julio de dos mil quince fue por ochocientos pesos en el mes de agosto de dos mil quince fue de ochocientos cincuenta pesos y lo saben porque acompañaron a su hermano, que les consta que ha requerido las rentas de manera extrajudicial, lo sabe porque lo acompañaron, que ***** ha hecho caso omiso en pagar dichas rentas, porque dice no tiene dinero, lo saben porque acompañaron a su hermano, que saben que la cantidad que adeuda ***** por rentas desde el mes de septiembre de dos mil quince a mayo de dos mil diecinueve es por la cantidad de sesenta y cuatro mil cincuenta pesos, lo saben porque han acompañado a cobrar, que les consta que ***** se ha negado a pagar las rentas adeudadas, saben lo que declaran porque han estado presente y acompañado a su hermano.

Testimonio que concatenado con las pruebas ofertadas por el actor, se le concede valor probatorio

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de conformidad con lo establecido en los arábigos 490 en relación directa con los diversos 471, 472 y 473 de Ley Adjetiva de la Materia, al ser apreciados conforme a la sana crítica, la lógica y las máximas de la experiencia, pues las declaraciones de ***** y ***** fueron emitidos, sin dudas, mismas que presenciaron y advirtieron a través de sus sentidos, toda vez que previo a que depusieron protestaron conducirse con verdad, haciéndole saber las sanciones que prevé el Código Penal para el Estado de Morelos, para los que declaran falsamente ante una autoridad judicial, ello en cumplimiento a lo estatuido por el numeral 474 del Código Procesal Civil en vigor, constituyendo su dicho una prueba eficaz para robustecer lo afirmado por el actor.

Se cita por ilustración la jurisprudencia I.8o.C. J/24, que dictó el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXI, Junio de 2010. Novena Época. Página 808, cuya sinopsis reza:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

De lo antes vertido, resulta inconcuso que el accionante acredita la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado el día siete de junio de dos mil quince, respecto del bien inmueble identificado como *****; mismo que se encuentra ubicado en la *****; con las medidas y colindancias siguientes: al norte: en nueve metros ocho centímetros colinda con fracción resto del mismo predio, al sur en nueve metros ocho centímetros colinda con fracción resto del mismo predio; al oriente en siete metros ochenta centímetros colinda con fracción resto del mismo predio; y al poniente en siete metros ochenta centímetros colinda con *****; con ***** , en su carácter de arrendador; que la hoy demandada adeuda las rentas de septiembre de dos mil quince a mayo de dos mil diecinueve, actualizándose **la rescisión del contrato de arrendamiento** y en consecuencia **la desocupación y entrega del bien inmueble materia de la litis**, por lo que, resulta procedente **condenar** a la demandada ***** , en su carácter de arrendador; al **pago de las pensiones rentísticas** correspondientes a los meses de **septiembre de dos mil quince a mayo de dos mil diecinueve**, a razón de **\$1,400.00 (mil cuatrocientos pesos pesos 00/100 M.N.) mensual**, que hacen un total de **\$61,600.00 (sesenta y un mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

V. Por cuanto al pago de **gastos y costas** reclamadas marcadas con el **inciso “D”**, de su escrito de demanda, se absuelve a la demandada ***** , dado que en los Juzgados Menores no se causa costas, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 168 de la Ley Adjetiva Civil, mismo que establece:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

168.- **No se causan costas en juzgados menores.**

En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 1 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 96 fracción IV, 101, 105, 106, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.-

SEGUNDO.- La parte actora *****, **acredito su acción**, en contra de *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia.

TERCERO.- Se **declara procedente la acción de rescisión del contrato verbal de arrendamiento, celebrado el día siete de junio de dos mil quince, entre en su carácter de arrendatario con *****, respecto del bien inmueble** identificado como como *****, *mismo que se encuentra ubicado en la *****; en razón del incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas.*

CUARTO. Se condena a la demandada *****, a la **desocupación y entrega** del inmueble identificado como *****, **mismo que se encuentra ubicado en la *******, a

la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

QUINTO.- Se **condena** a la demandada *********, a pagar a la actora o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **septiembre de dos mil quince a mayo de dos mil diecinueve**, a razón de **\$1,400.00 (mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) mensual** cada uno, que hacen un total de **\$61,600.00 (sesenta y un mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO. Se **absuelve** a la demandado, al **pago de gastos y costas** por la tramitación del presente juicio.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el Licenciado **JUAN BELTRAN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **GEORGINA RENDÓN XIXITLA**, con quien legalmente actúa y da fe.



Expediente 496/2019

VS.

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARIA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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