



SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a doce de mayo del dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL **VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **212/2020** relativo al juicio **ESPECIAL**

SOBRE ARRENDAMIENTO, promovido por ***** por conducto de su Apoderada Legal ***** contra ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

Antecedentes. Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran dentro del presente juicio, se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, que por turno tocó conocer a éste Juzgado, el veinticinco de septiembre del dos mil veinte, compareció ***** por conducto de su Apoderada Legal ***** , demandado en la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles contra ***** , en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, las demás prestaciones que enuncia en dicho escrito, las que se tienen en este apartado por reproducidas como si se insertaren a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias, manifestó como hechos los vertidos en el escrito antes citado, ofreció pruebas, invocó el derecho que consideró aplicable, y exhibió los documentos en que acreditó su personalidad, su legitimación y su acción.

2.- Admisión.- Por auto de fecha veintiocho de septiembre del dos mil veinte, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta, en donde se ordenó emplazar a juicio a las demandadas ***** , en su carácter de arrendataria y de ***** , para que dentro

del plazo legal de cinco días dieran contestación a la demanda instaurada en su contra.

3.- Emplazamiento.- El catorce de octubre del dos mil veinte, se emplazó a juicio a las demandadas *****, en su carácter de arrendataria y de *****, por medio de cedula personal, previo citatorio que se les dejó a las mismas, por conducto de la actuario adscrita a este Juzgado.

4.- Contestación.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el veintidós de octubre del dos mil veinte, registrado con el número de cuenta **6276**, las demandadas *****, en su carácter de arrendataria y de *****, dieron contestación a la demanda entablada en su contra, recayendo al mismo auto de veintitrés de octubre del citado año, se tuvo por presentadas a las mismas dando contestación a la demanda entablada en tiempo y forma, teniendo por hechas sus manifestaciones, por opuestas sus defensas y excepciones que hicieron valer para ser tomadas en consideración en el momento procesal oportuno, y se ordenó dar vista a la parte contraria con dicho escrito de contestación para que dentro del plazo legal de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo por así permitirlo el estado procesal de los autos, se concedió a las partes el plazo legal de cinco días para que ofrecieran pruebas de su parte, que no hubieran ofrecido en sus escritos inicial de demanda y de contestación de demanda, y/o ratificaran las ofrecidas en dichos escritos.

5.- Admisión de pruebas.- Abierto el juicio a prueba, la parte actora a través de su Apoderada Legal ofreció pruebas, mismas que mediante auto dictado el seis de noviembre del dos mil veinte, fueron admitidas siendo las siguientes: la **confesional y declaración de parte** a cargo de las demandadas ***** y *****, las **documentales** públicas y privadas exhibidas en autos, la **presuncional** en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones**, y las pruebas de **INFORMES DE AUTORIDAD** a



PODER JUDICIAL

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

cargo de **SAPAC**, así como a la empresa denominada en la **CFE Suministrador de Servicios Básicos**, y de la **Dirección de la Licencias y funcionamiento del Municipio de Cuernavaca, Morelos**, probanzas que se admitieron en sus términos con citación de la contraria las que así procedieron, señalando fecha para el desahogo de la audiencia de ley prevista en el artículo 638 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, asimismo y por cuanto a la prueba **testimonial** se le requirió a la oferente de dicha prueba para que dentro del plazo legal de tres días redujera el número de sus testigos a dos, decretando apercibimiento de ley en caso de incumplimiento. Requerimiento que se le tuvo por cumplimentado a la parte actora mediante auto de dieciocho de noviembre del dos mil veinte, admitiéndose la prueba testimonial ofrecida por su parte a cargo de los ciudadanos *********, ordenando desahogar la misma en la citada audiencia de ley.

6.- Informe.- Por auto dictado el uno de diciembre del dos mil veinte, se tuvo por presentado al Licenciado *********, en su carácter de Representante Legal de CFE Suministrador de Servicios Básicos, rindiendo el informe solicitado por este Juzgado, ordenando glosar a los autos el mismo para que surtiera los efectos legales a que hubiera lugar.

7.- Informe.- Por auto dictado el dos de diciembre del dos mil veinte, se tuvo por presentado a la Licenciada Diana López Solano, en su carácter de Directora de Licencias de Funcionamiento del Ayuntamiento de Cuernavaca, rindiendo el informe solicitado por este Juzgado, ordenando glosar a los autos el mismo para que surtiera los efectos legales a que hubiera lugar.

8.- Informe.- Por auto dictado el veintitrés de diciembre del dos mil veinte, se tuvo por presentado al Licenciado *********, en su carácter de Director Jurídico del Sistema del Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos SAPAC, rindiendo el informe solicitado

por este Juzgado, ordenando glosar a los autos el mismo para que surtiera los efectos legales a que hubiera lugar.

9.- Audiencia.- El siete de mayo del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de ley en el presente juicio, a la que compareció la apoderada legal de la parte actora Licenciada *****, quien presentó a los testigos *****, y se hizo constar la incomparecencia tanto de la parte actora *****, como de las demandadas ***** y *****, no obstante de que los mismos se encontraban debidamente notificados, y al encontrarse preparada dicha audiencia y al no ser posible para la suscrita exhortar a las partes para concluir el litigio mediante una amigable composición en virtud de la incomparecencia de la parte demandada, se procedió con fundamento en lo dispuesto por el artículo 640 del Código Procesal Civil en vigor, a pasar al desahogo de las pruebas que se encontraban debidamente preparadas, declarándose confesas las demandadas ***** y *****, de las posiciones que le fueron formuladas por su contraria, previamente calificadas de legal, al no haber comparecido a dicha audiencia; asimismo se tuvo por desistida a la parte actora de la prueba declaración de parte ofrecida a cargo de las aludidas demandadas; y se desahogó la prueba testimonial a cargo de los citados testigos propuestos en sus términos y al no encontrar pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos y al final de la misma se citó a las partes a oír sentencia definitiva en el presente asunto, misma que ahora se dicta al tenor del siguiente:

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

I. Competencia y Vía.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **18, 21 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de los que se aprecia determinan lo siguiente:

*“...**DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE.** Toda demanda debe formularse por escrito ante el órgano jurisdiccional competente. Se entiende por*



PODER JUDICIAL

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

competencia del Juzgado o Tribunal el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos jurisdiccionales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley....”

“...COMPETENCIA EN EL MOMENTO DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores...”

“...COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio:
II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación...”

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **Décimo Sexta** del documento base de la acción, consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha *********, celebrado entre *********, **a través de su apoderado legal *******, como parte arrendadora, y por otra parte la Ciudadana *********, en su carácter de arrendataria y la ciudadana *********, en su carácter de fiadora, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, clausula en la que se advierte que las partes convinieron en su literalidad lo siguiente:

“...DÉCIMA SEXTA.- Manifiestan las partes que para todo lo relativo a la **interpretación y cumplimiento del presente contrato se someten las partes a la competencia de los Tribunales de Cuernavaca, Morelos**, independientemente del domicilio presente o futuro que pudieran llegar a tener las partes manifestando en este acto el arrendatario y fiador respectivamente que para todo lo relativo al cumplimiento del presente contrato, señala como domicilio para recibir notificaciones el inmueble dado en arrendamiento...”

Documental privada que obra en autos en original visible a de la foja **22 a la 27** de los presentes autos, y a la

que se le concede valor probatorio de conformidad con lo expuesto en los artículos **442¹**, **444²** y **490³** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que no fue objetada por la parte demandada ******* y *******, sino por el contrario dichas demandadas al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, reconocieron haber celebrado el acto jurídico que contiene dicha documental, por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Por cuanto a la **vía** elegida la misma es **la correcta** en términos de lo dispuesto por los artículos **18⁴**, **34 fracción III⁵** y **636⁶** del Código Procesal Civil en vigor, porque el contrato basal de la acción es un contrato de arrendamiento que versa sobre un bien raíz, por lo que sí es aplicable la **vía especial sobre arrendamiento de inmuebles**, pues la amplitud de esa norma jurídica abarca toda contienda

¹ **ARTICULO 442.- DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS.** Documento privado es el que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437. El documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación.

² **ARTICULO 444. RECONOCIMIENTO FICTO DE DOCUMENTOS PRIVADOS.** 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.

³ **ARTICULO 490.- SISTEMA DE VALORACIÓN DE LA SANA CRÍTICA.** Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión

⁴ **ARTÍCULO 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.

⁵ **ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio.** Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.-...; II.-...; 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..."

⁶ **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.



judicial en la que este de por medio cualquier reclamo inherente a este tipo de contratos.

II.-Legitimación Procesal.- Acorde con la sistemática **PODER JUDICIAL** establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal

Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, al ser una cuestión de orden público y un presupuesto necesario para dictar sentencia definitiva.

Al respecto, es menester establecer que por *legitimación procesal activa* se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "*ad causam*" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "*ad procesum*" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "*ad causam*" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Mayo 1993, a página 350 bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el

compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes." Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279."

Al efecto, la actora para acreditar su *legitimación procesal activa y pasiva* anexó a su escrito inicial de demanda, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *********, celebrado por ********* a través de su Apoderado Legal *********, como arrendador, y por otra parte la Ciudadana ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, respecto del bien inmueble materia de la litis, ubicado en *********, documental privada que obra en autos en original y a la que se le ha concedido valor probatorio en el considerando que antecede, toda vez que no fue objetada por la parte demandada, sino por el contrario al momento de dar contestación a la demanda, ********* y *********, reconocieron expresamente haber celebrado dicho contrato de arrendamiento documental del que se infiere el interés jurídico o facultad para incoar la pretensión que hace valer la parte actora en contra de las demandadas, tal como lo disponen los artículos **1797** y **1918** del mismo Ordenamiento Procesal Civil, ya que de dicha documental se advierte la relación contractual entre la actora y las demandadas en su calidad de arrendadora,

⁷ ARTICULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

⁸ "... ARTICULO 191.- Legitimación y sustitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley..."



PODER JUDICIAL

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

arrendataria y fiadora respectivamente, respecto de un inmueble, y por tanto, se encuentra justificada la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, asimismo conforme lo que dispone el artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que en su literalidad dice:

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

En la especie, dicha hipótesis legal se encuentra configurada, puesto que del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora de fecha *****, se colige que el actor ***** a través de su apoderado legal *****, y las demandadas *****, en su carácter de arrendataria y de *****, en su carácter de fiadora, se comprometieron, el primero, a conceder el uso o goce del inmueble identificado como inmueble ubicado en *****; y las segundas, como arrendataria y fiadores, a pagar por ese uso el precio cierto fijado en el mismo contrato, con lo que queda acreditada así la legitimación procesal activa y pasiva de las partes en este juicio y en consecuencia sus intereses jurídicos, respecto de la actora, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, para la protección de los derechos que adquirió al suscribir el contrato base de la acción, y para responder sobre los mismos, en caso de los demandados, sin que lo anterior implique la procedencia de la acción ejercitada en el presente asunto, pues eso se dilucidará al momento de resolver sobre el fondo de la misma.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis Aislada de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Septiembre de 2002, a página 1332 bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE

DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. *Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento..."*

Asimismo, apoyo a lo anterior el criterio emitido por nuestra máxima autoridad, en la tesis publicada en el Seminario Judicial de la Nación, Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte SCJN, tesis: 98, página: 66, bajo el siguiente rubro y texto:

"ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR. *La calidad de 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 ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real."*

Asimismo, se advierte que se encuentra acreditada la **personalidad** con la que comparece la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada Legal de los Ciudadanos ******* y *******, con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de la escritura pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público titular, Encargado de la Notaria número *********, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas que otorga ********* a favor de la Licenciada *********, visible de la foja 28 a la 31 de los presentes autos; así como con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de la escritura pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público titular, Encargado de la Notaria número *********, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas que otorga ********* a favor de la Licenciada *********, visible de la foja 28 a la 31 de los presentes autos; documentos que son exhibidos en copia certificada y al



PODER JUDICIAL

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

reunir los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen

“DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.- Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...”. Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194...”

De igual forma, se acredita la **personalidad** con la que ***** celebro el contrato de arrendamiento de fecha ***** , en su carácter de Apoderado Legal de ***** , este último a su vez de arrendador del bien inmueble materia de la litis, ubicado en ***** , con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público titular, Encargado de la Notaria número ***** , que contiene el poder general para pleitos y cobranzas que otorga ***** a favor de ***** , visible de la foja 34 a la 35 de los presentes autos, a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor, al o haber sido impugnada por la parte demandada, y con la que acredita la personalidad con la que ***** celebro el contrato de arrendamiento materia de estudio en su carácter de Apoderado Legal de ***** .

III.- Excepciones.- Por su parte las demandadas ***** y ***** , en su escrito de contestación de demanda, presentada en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el veintidós de octubre del dos mil veinte, registrado con el número de cuenta **6276**, **niegan** las pretensiones que le son reclamadas por la parte actora en el presente juicio, y al efecto oponen las siguientes excepciones:

“1.-OBSCURIDAD EN LA DEMANDA: es procedente la presente en razón de que en los hechos narrados por la apoderada legal de los demandantes omiten hacer mención que las suscritas se encuentra en disposición de llegar a un arreglo con los mismos con la finalidad de que se regularice los pagos vencidos en razón del contrato que tenemos signado con la actora.

2.- LA DE SINE ACTIONE AGIS O FALTA DE ACCION Y/O DERECHO PARA DEMANDAR: por cuanto a que las suscritas se encuentra en la disposición de llegar a una negociación con la parte actora, tal como se demostrara en el momento procesal oportuno, siendo así y al encontrarme en el supuesto de tener disposición de que sea reestructurado el contrato basal, resulta improcedente la presente demanda.

3.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: En relación a la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud derivado del brote de Coronavirus o COVID-19, anunciada el 19 de marzo de 2020 por el Consejo de Salubridad del Gobierno Federal como una enfermedad grave de atención prioritaria", los efectos legales que contractualmente pudiera producir dicha pandemia y su eventual tratamiento como un evento de caso fortuito o fuerza mayor en México.

Ya que si bien es cierto en México, por regla general, las partes deben cumplir las obligaciones adquiridas en los contratos que hayan celebrado, atendiendo a los términos y condiciones expresamente establecidos en los mismos. Es decir, en México es aplicable el principio general de derecho "pacta sunt servanda" (lo pactado debe cumplirse), salvo por algunas circunstancias excepcionales que pueden eximir a las partes del cumplimiento de dichas obligaciones.

En este orden de ideas, como principio general de derecho, nadie se encuentra obligado a lo imposible. Por su parte, conforme al Código Civil Federal, nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone.

Asimismo, tal como encuentra contemplado en el artículo 1433 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos que a la literalidad establece:

ARTICULO 1433.- NOCIÓN EFECTOS DEL CASO FORTUITO 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 más terceros determinados o indeterminados por virtud del cual se pierda el bien o se imposibilite el cumplimiento de la obligación.

Aun cuando la codificación civil mexicana no define lo que es un caso fortuito e incluso le da el mismo tratamiento que a un evento de fuerza mayor, ambas figuras constituyen acontecimientos ajenos a la voluntad de las personas que producen los mismos



PODER JUDICIAL

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

efectos en tanto que impiden el cumplimiento de obligaciones y, en consecuencia, no pueden ser fuente de responsabilidad (incluso en casos que pueden ser previstos, pero que no se pueden evitar).

La propagación del COVID-19 en México, al mes de marzo de 2020, por si sola no necesariamente puede considerarse como un evento de caso fortuito que pueda justificar el retraso o incumplimiento de obligaciones; sin embargo, las medidas sanitarias u otras determinaciones gubernamentales que sean emitidas por el gobierno mexicano o gobiernos extranjeros si pueden constituir eventos de fuerza mayor, debiendo analizarse de manera individual el caso concreto.

Los eventos de caso fortuito – fuerza mayor pueden ser considerados como la principal excluyente de responsabilidad en caso de incumplimientos contractuales. Desde un punto de vista legal, caso fortuito fuerza mayor tienen las mismas implicaciones legales y derivan en las mismas. Consecuencias. Sin embargo, diversos doctrinarios mexicanos han distinguido estos conceptos en los siguientes términos:

Caso fortuito implica un evento de la naturaleza que es impredecible.

Fuerza mayor implica un evento causado por el hombre que es inevitable.

A pesar de esta distinción teórica, ambos implican eventos impredecibles, o en caso de ser predecibles, inevitables, o sea que están fuera del control razonable de las partes. Un elemento fundamental de los eventos de caso os fortuito fuerza mayor es que imposibilitan el cumplimiento de las obligaciones contractuales y hacen dicho cumplimiento más oneroso para una de las partes, por tanto la demandante pretende obtener un mayor beneficio en contra del perjuicio de las suscritas, aunado a que es del conocimiento de la actora la edad y enfermedades de una de las signantes siendo la C. *****, quien me encuentro en desventaja a razón del cambio drástico en mi economía al verse mermados mis ingresos por la emergencia sanitaria derivada del virus SARS-COV2 (COVID 19), la cual afecto severamente nuestra economía, impidiéndonos cumplir con las obligaciones, aclarando que no es oposición, sino imposibilidad el cumplimiento de las penas y aumentos que nos requiere con la presente demanda la apoderada legal."

Por cuanto a la excepción marcada con el numeral **1**, consistente en la **obscuridad de la demanda**, la misma deviene sin fundamento alguno, toda vez, que de la lectura del escrito inicial de demanda interpuesta por la parte actora ***** por conducto de su Apoderada Legal ***** , se aprecia que ésta se encuentra formulada conforme a derecho, pues se hizo la separación debida de sus pretensiones, hechos y derecho, así como de puntos petitorios en los que la fundó, tan es así que del curso de

contestación, se advierte que la parte demandada ***** y *****, dieron contestación a todos y cada uno de los hechos, lo que denota que no se les dejó en estado de indefensión, pues esencialmente, fue admitida por reunir los requisitos que conforme al artículo **350⁹** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, debe contener la demanda; tan es así, que se admitió a trámite, se le corrió traslado a las citadas demandados con la misma, y como se apuntó, las demandadas de mérito la contestaron en todas y cada una de sus partes, ofreciendo pruebas de su parte, y oponiendo las excepciones que estimaron pertinentes, teniendo no obstante a ello en la etapa probatoria la oportunidad de aportar pruebas para desvirtuar el dicho de la actora; aunado a lo anterior la suscrita juzgadora tiene la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, ya que el artículo **357¹⁰** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, refiere que si el Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá a la parte actora para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, por tanto, el hecho de que la demanda haya sido admitida, impide que exista la defensa o la excepción de la oscuridad de la demanda, puesto que previamente, la suscrita juzgadora la analizó y la consideró apegada a derecho, tan es así que se le dio trámite, por lo que, la mencionada excepción de **oscuridad de la demanda** en estudio resulta **improcedente**.

Asimismo, por cuanto a la excepción antes transcrita marcada con el número 2, consistente en "**sine actione agis o falta de acción y/o derecho para demandar**", debe decirse que la mismas no puede considerarse propiamente

⁹ ARTICULO 350.- Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán: I.- El Tribunal ante el que se promueve; II.- La clase de juicio que se incoa; III.- El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oír las; IV.- El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio; V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite; VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables; VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado; VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y, IX.- La fecha del escrito y la firma del actor.

¹⁰ ARTICULO 357.- Demanda oscura o irregular. Prevención. Si la demanda fuere oscura o irregular, el Juez puede prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos anteriores, señalando en concreto sus defectos; hecho lo cual le dará curso. El Juez puede hacer esta prevención por una sola vez y verbalmente. Si no le da curso en el plazo de quince días podrá el promovente acudir en queja ante el superior.



PODER JUDICIAL

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

como excepción, sino es más bien una defensa, que consiste en la negación del derecho ejercitado, y el hecho por sí solo de que las demandadas se encuentren en disposición de llegar a una negociación y reestructurar el contrato basal de la acción, como refieren en la excepción en estudio, no impide por sí sola, ni las excepciona de las pretensiones que le son reclamadas por la parte actora, razón por la que deviene **improcedente** dicha excepción.

Por último, y por cuanto a la excepción marcada con el número 3, consistente en el **caso fortuito o fuerza mayor, en relación a la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud derivado del brote de Coronavirus o COVID-19, anunciada el 19 de marzo de 2020 por el Consejo de Salubridad del Gobierno Federal como una enfermedad grave de atención prioritaria**, y los efectos legales que contractualmente pudiera producir dicha pandemia y su eventual tratamiento como un evento de caso fortuito o fuerza mayor en México, debe decirse que deviene improcedente dicha excepción, toda vez que la propagación del COVID-19 en México, **por sí sola no necesariamente puede considerarse como un evento de caso fortuito que pueda justificar el retraso o incumplimiento de obligaciones**; y si bien es cierto existieron diversas medidas sanitarias u otras determinaciones gubernamentales que fueron emitidas por el gobierno mexicano que si pueden constituir eventos de fuerza mayor, debe de analizarse de manera individual el caso concreto, por lo que al respecto la suscrita en el caso en estudio, teniendo a la vista todos y cada uno de los elementos de prueba desahogados en autos, advierto que la **parte demandada son omisas en detallar de manera clara y sucinta la forma en que dicha pandemia imposibilitó el cumplimiento de la obligación contractual de arrendamiento que tenía con el actor *******, y que aluden, siendo **omisas** además en establecer las fechas en se vieron afectada por tal caso fortuito, para poder determinar si corresponden a las reclamadas como

adeudadas por la parte actora en el presente juicio, así como son omisas en ofrecer las pruebas para acreditar que efectivamente se encontraron imposibilitadas para dar cumplimiento a las obligaciones contractuales, en razón al cambio drástico que refieren tuvo su economía, máxime que en términos de lo que dispone el artículo **384** de la Legislación Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se determina que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, y en términos del numeral **386** del mismo Ordenamiento legal invocado señala 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**, lo que no ocurrió en el caso en estudio, razón por la que deviene totalmente **improcedente** dicha excepción.

IV.- Estudio de fondo.- No existiendo, cuestión previa que resolver, se procede al estudio de fondo de la acción, al efecto tenemos que la parte actora ********* a través de su Apoderada Legal *********, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados promovió en la vía Especial sobre Arrendamiento de inmuebles contra *********, en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, las siguientes pretensiones:

*“...1.- La declaración judicial en sentencia definitiva de la **rescisión del contrato de arrendamiento** concertado con fecha *********, por haber incumplido el contrato de arrendamiento las hoy demandadas.*

*2.- La declaración judicial en sentencia definitiva de la **desocupación. y entrega, real, material y jurídica**, del inmueble dado en arrendamiento ubicado en *********, en el mismo estado y condiciones en que le fue rentado.*

*3.- El pago de la cantidad de **\$893,200.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas insolutas y que las demandadas han dejado de cubrir en los términos pactados en el básico, desde el mes de **NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO y AGOSTO DEL 2020 con IVA**, a razón de **\$77,000.00 (SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una, más el **IMPUESTO AL***



PODER JUDICIAL

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

VALOR AGREGADO de los meses **NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE DEL 2020** a razón de **\$12,320.00 (DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** cada una, siendo la renta mensual a razón de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) ya con I.V.A.** cada una y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento.

4.- El **pago** de la cantidad que resulte por concepto de los **servicios de agua, energía eléctrica y servicio telefónico** que la arrendataria hoy demandada ha utilizado en el inmueble arrendado desde el día ********* a la fecha de la presente y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio.

5.- El **pago** de la cantidad que resulte por concepto de **pena convencional pactada en la cláusula primera** del básico por mora en el pago de la renta, a razón del **15% más sobre la renta pactada en forma mensual**, sobre cada renta debida y no pagada, misma que se acreditara en el incidente respectivo

6.- El **pago** de la cantidad que resulte por concepto del **pago del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO pactado en la cláusula novena** del básico de la presente acción de los meses de **NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO DEL 2020** a razón de **\$12,320.00 (DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** cada una, cada una y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio.

7.- La declaración judicial en sentencia de la procedencia de la **terminación del contrato de arrendamiento** concertado con fecha ********* por haberse cumplido el plazo fijado para su duración y vigencia.

8.- La declaración judicial en sentencia del **pago** de la cantidad que resulte **por concepto del 15% más sobre cada una de las rentas que se han generado desde el ***** a la fecha de la presente y hasta que se haga entrega física del inmueble arrendado**, por concepto de pena convencional mensual, pactada en la cláusula cuarta del contrato base de la presente acción, misma que se cuantificara en Incidente respectivo.

9.- La declaración judicial en sentencia del **pago** de la cantidad que resulte por **concepto del incremento anual**, sobre el pago de renta pactado en la cláusula DECIMA TERCERA del contrato de arrendamiento concertado con fecha ********* a razón del 10 por ciento (10%) a partir de la renta del mes de marzo del 2020 y subsecuentes y hasta que se haga entrega física, real y material del inmueble arrendado.

10.- El pago de los **gastos y costas** judiciales que se originen con motivo del presente juicio."

Al respecto la parte actora ***** por conducto de su Apoderada Legal *****, basa las citadas pretensiones en los siguientes hechos:

“...1.- Con fecha 25 de febrero del año 2019, mi representado C. *****, representado por su hijo el C. *****, en su carácter de ARRENDADOR, quien acredito su personalidad mediante poder notarial no. *****, tal como lo acredito con la copia certificada de dicho poder que anexo al presente como prueba y surta sus efectos legales procedentes, celebro contrato de arrendamiento con la C. ***** en su carácter de ARRENDATARIA y con la C. ***** en su carácter de fiador, respecto del bien inmueble sito en *****, empezando a regir el contrato de arrendamiento con fecha ***** y concluyendo el día *****, concertándolo por el término de UN AÑO forzoso para ambas partes contratantes, pactando que el uso que daría al inmueble será de RESTAURANTE BAR Y ESTACIONAMIENTO tal como lo acredito con el contrato de arrendamiento original que adjunto al presente para que surta sus efectos legales procedentes, solicitando que el mismo sea resguardado en el seguro del Juzgado a su digno cargo.

2- En las cláusulas segunda y décimo octava, del contrato base de la acción, se estableció una vigencia del arrendamiento por **un año forzoso para ambas partes contratantes iniciándose el día ***** y concluyendo el día *****.**

3.-En la cláusula primera del documento base de la acción, se estableció que la arrendataria cubriría la cantidad de **\$77.000.00 (SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N), mensuales, más el Impuesto al valor agregado (VA) a razón de \$12.320,00 (DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MN) siendo la cantidad a pagar por concepto de renta \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) mensuales ya con IVA, como precio de la renta, aceptando pagaría sin requerimiento alguno el día 25 de cada mes, en el domicilio ubicado ***** lugar convenido por las partes, para cumplir con la obligación mencionada, lo anterior como consta del contrato base de la presente acción.**

Siendo el caso que la ahora demandada **desde el mes de NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2019 ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO DEL 2020 han omitido cubrir la renta en la forma y términos pactados en el contrato base de la acción, siendo requeridas por mi representado por conducto de diversas personas que son encargadas de la cobranza de las rentas, como ***** sin que las hoy demandadas haga el pago a pesar de los requerimientos que le fueron realizados mes tras mes, manifestando la demandada que pediría un préstamo y que se le esperara, sin embargo a la fecha ha omitido el pago y es por ello que se demanda la rescisión del contrato por haber incumplido lo pactado en las cláusulas primera, novena, decima primera, decima segunda, y decima quinta del básico de la presente acción, adeudando a mi representado la hoy demandada la cantidad de **\$893,200.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) ya con IV.A. por****



PODER JUDICIAL

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

concepto de las rentas de los meses de, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO DEL 2020, a razón de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) mensuales ya con IVA cada una, por lo anterior en su oportunidad procesal deberá ser condenada al pago de las rentas adeudadas y las que en la sucesivo se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio.

Absteniéndose las demandadas de cumplir a cabalidad lo pactado en las clausulas primera novena, decima primera, decima segunda, y decima quinta del básico de la presente acción, tal como lo acredito con los originales de los recibos de arrendamiento que se abstuvieron de pagar en el lugar, tiempo y forma pactados en el contrato, identificados dichos recibos de la siguiente forma:

1.- Recibo de arrendamiento del mes de NOVIEMBRE del 2019 bajo el no. De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS RETENCIÓN.

2-Recibo de arrendamiento del mes de DICIEMBRE del 2019 bajo el no. De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON LVA RETENCION MENOS

3- Recibo de arrendamiento del mes de ENERO del 2020 bajo el no. De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89.320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS RETENCIÓN.

4- Recibo de arrendamiento del mes de FEBRERO del 2020 bajo el no De folio ***** que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS .RETENCIÓN.

5. Recibo de arrendamiento del mes de MARZO del 2020 bajo el no De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89.320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON LVA MENOS RETENCION.

6- Recibo de arrendamiento del mes de ABRIL del 2020 bajo el no. De folio ***** que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS RETENCIÓN.

7. Recibo de arrendamiento del mes de MAYO del 2020 bajo el no De folio ***** que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS RETENCIÓN.

8. Recibo de arrendamiento del mes de JUNIO del 2020 bajo el no De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS RETENCION:

9- Recibo de arrendamiento del mes de JULIO del 2020 bajo el no. De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA MENOS RETENCIÓN

10-Recibo de arrendamiento del mes de AGOSTO del 2020 bajo el no. De folio ***** , que ampara la cantidad de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) YA CON IVA. MENOS RETENCIÓN.

De la Suma de las ONCE rentas se adeuda y han omitido pagar las demandadas la cantidad de \$893,200.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) ya con I.V.A.

Solicitando que los recibos fiscales que se anexan al presente sean resguardados en el seguro de este H. Juzgado a su digno cargo, lo anterior para los efectos legales procedentes.

4.- Asimismo en la cláusula tercera del contrato en mención, se pactó que el uso del inmueble arrendado, sería el de RESTAURANTE BAR Y ESTACIONAMIENTO, tal como consta del contrato basal.

5.- En la cláusula novena del contrato base de la presente demanda, **se convino que el arrendatario quedo obligado a pagar el Impuesto al Valor agregado, conjuntamente con el precio de la renta mensual pactada, siendo motivo de rescisión el incumplimiento de esta obligación, ya que a la fecha las hoy demandadas han omitido el pago no solo de las rentas sino también del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO de los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO DEL 2020, a razón de \$12.320.00 DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M N) cada una y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio.**

6.- En la cláusula primera del citado contrato, quedo establecida la obligación de la arrendataria ahora demandada, que de no cubrir el importe de la renta dentro de día veinticinco de cada mes. Pagará por la mora por incumplimiento de su obligación el 15% (QUINCE POR CIENTO) mensual, más sobre la renta pactada, siendo el caso que la hoy demandada **ha omitido pagar las rentas de los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 ENERO FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO DEL 2020** en los términos pactados en el básico de la presente acción lo que ha lugar a demandar la rescisión por el incumplimiento a lo pactado por las partes y el cumplimiento de la cláusula primera del basal.

7.- En la cláusula décima segunda del contrato de referencia, se pactó la arrendataria tendría la obligación de pagar los servicios de agua potable. Energía eléctrica y servicio telefónica, que generara en el uso del inmueble obligándose a entregar al arrendador bimestralmente los comprobantes de dichos pagos, en el mismo domicilio fijado para el pago de la renta y en caso de no hacerlo, además de ser motivo de rescisión de contrato, para el caso de juicio se obligó a pagar el importe de esos servicios incluidos sus multas y recargos, que la omisión del pago de tales servicios originase siendo el caso que la hoy demandada ha omitido entregar los recibos debidamente pagados lo que da motivos a que se demande en la vía y forma propuesta.

8. Como se desprende de la cláusula decima séptima del contrato referido la C. *********, se constituyó como fiador mancomunado solidario. Liso y llano de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario mencionado, subrogándose incluso en los casos de subarrendamiento perdurables hasta la restitución del bien arrendado habiendo renunciado a los beneficios de orden y excusión previstos en el código civil vigente del Estado de Morelos, por lo que subsidiariamente se les demandan el cumplimiento y pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente.



PODER JUDICIAL

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

9. Como consta del basal. Se pactó por las partes en la cláusula segunda y decima octava que el término del contrato tendría una duración de UN AÑO FORZOSO para ambas partes contratantes empezando a regir el día ***** y concluyendo el día *****. Pactando que concluiría el día prefijado sin necesidad de desahucio a requerimiento alguno siendo el caso que de conformidad con lo establecido por el artículo 1948 fracción 1 del código civil vigente en el Estado el contrato de arrendamiento motivo del presente ya cumplió el plazo fijado por las partes y está satisfecho el objeto para el que el inmueble fue arrendado por lo que se demanda la terminación del mismo, aunado a que las demandadas no estand al corriente en el pago de las rentas.

10. Como consta del contrato base de la presente acción, las partes pactaron en la cláusula cuarta que al término del contrato de arrendamiento en términos de la cláusula segunda el arrendatario y **fiador continuaren con el uso y goce del inmueble, sin consentimiento por escrito del arrendador no sería considerado prorrogado el contrato, obligándose el arrendatario a cubrir hasta en tanto no haga entrega física, real y material del inmueble arrendado o celebre un nuevo contrato por escrito por concepto de renta la que esté vigente, más un 15% más sobre el importe de la renta, como pena convencional mensual, hasta que haga entrega del bien inmueble,** siendo el caso que el contrato feneció su vigencia el día ***** y a la fecha las demandadas se han negado, no solo a pagar las rentas adeudadas y reclamadas en el presente escrito de demanda, sino que se abstuvieron de hacer entrega del inmueble el día prefijado en el contrato de su término es decir el día ***** y al estar ocupando el inmueble sin un nuevo contrato de arrendamiento y sin consentimiento del arrendador, han dado motivos a reclamar el pago de la pena convencional pactada, por no entregar el inmueble arrendado en los términos fijados en la cláusula cuarta del basal y así se reclama en el presente.

11.- Como consta del contrato base de la presente acción, las partes pactaron en la cláusula Décimo Tercera que para el caso de un nuevo contrato este tendría que hacerse por escrito y con dos meses de anticipación al vencimiento del basal, y dicho incremento de renta no podría ser menor al 15% más sobre la renta pactada y en caso de desacuerdo en el aumento señalado por el arrendador, este no estará obligado a celebrar un nuevo contrato obligándose el arrendatario a desocupar y entregar el inmueble en el término señalado, y en virtud de que las demandadas se han negado a entregar el inmueble y el contrato de arrendamiento concertado concluyo su vigencia, sin embargo continúan usando y disponiendo del inmueble es procedente el reclamo del incremento anual, sobre el pago de renta pactado en la cláusula DECIMA TERCERA del contrato de arrendamiento concertado con fecha ***** a razón del 10 por ciento (10%) a partir de la renta del mes de marzo del 2020 y subsecuentes y hasta que se haga entrega física, real y material del inmueble arrendado

12.- Se demanda La declaración judicial en sentencia de la procedencia de la terminación del contrato de arrendamiento concertado con fecha ***** por haberse cumplido el plazo fijado para su duración y vigencia, pues consta del basal que el termino de vigencia por el cual se celebró el contrato concluyo el ***** y mi representado no es su voluntad concertar un nuevo contrato en virtud de que las demandadas no están al corriente en el pago de las rentas pactadas.

13.- En virtud de que las demandadas adeuda las rentas de los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO DEL 2020, y han dado motivos para que se demande en la vía y forma propuesta, ante la negativa de pago de rentas, requerimientos de pago de rentas y los recibos de agua y luz debidamente pagados, se ha tenido que contratar los servicios de la suscrita profesionista para promover en la vía y forma propuesta la rescisión del contrato y demás prestaciones que en capítulo especial han quedado señaladas, por lo que se les reclama el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio hasta el cumplimiento total de las prestaciones reclamadas..."

Atendiendo las citadas pretensiones y hechos, es menester en primer término para estar en condiciones de estudiar de fondo las mismas, citar el marco legal aplicable al presente asunto, por lo que al respecto tenemos que el artículo **1671** del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado de Morelos, establece:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

El artículo **1875**, del citado ordenamiento legal, que sigue señala:

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

El artículo **1877** siguiente de dicho cuerpo de leyes, determina en su literalidad lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

El numeral **1881** del mismo Ordenamiento Sustantivo

Civil dispone:

“El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador”.

El artículo **1887** siguiente estatuye:

“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

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

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

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

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

El numeral **1901** que sigue preceptúa:

“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”.

El artículo **1902** del repetido Código Sustantivo Civil determina:

“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”.

El artículo **1903** que sigue dispone:

“La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”.

El numeral **1904** del citado Código Civil señala:

“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

El artículo **1905** siguiente establece:

“Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido”.

El numeral **1918** siguiente estatuye:

“La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”.

El artículo **1948** dispone:

“El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse **cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley**, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

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

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

El numeral **1949** que sigue establece:

“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1938 y 1939 de este Ordenamiento”.

El artículo **1950** in fine del multireferido Código Civil dispone:

*“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 **augmentar 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 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”.

Por último, el numeral **1955** que sigue establece:

“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;



PODER JUDICIAL

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

- 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”.

Por lo que bajo el citado marco legal, es de precisar que el **arrendamiento** es un contrato bilateral y sinalagmático, porque ambas partes asumen obligaciones y éstas tienen interdependencia recíproca, esto es, el arrendatario está obligado a pagar la renta y el arrendador a entregarle la posesión del inmueble y a abstenerse de usarlo o de concederlo a otra persona durante la vigencia del contrato, la renta será pagada en el tiempo y lugar convenido.

Ahora bien, en primer término tenemos que la relación contractual entre el actor y las demandadas, se encuentra plenamente acreditada con la **DOCUMENTAL PRIVADA** exhibida por la parte actora consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha *********, celebrado como arrendador *********, **a través de su apoderado legal *******, y por otra parte la Ciudadana *********, en su carácter de arrendataria y la ciudad *********, en su carácter de fiadora, respecto del inmueble ubicado en *********, documental que al no haber sido objetada, ni impugnada por la parte demandada ********* y *********, sino por el contrario fue reconocida expresamente por las mismas en su escrito de contestación de demanda, se le confiere pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Prueba que se encuentra adminiculada con las **PRUEBAS DOCUMENTALES PRIVADAS** exhibidas por la parte actora, consistentes en **diez** recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto del dos mil veinte**, respecto del inmueble en controversia, cada uno por la cantidad de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100**

M.N.), con números de folios*****, ***** , ***** ,
 ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , y
 ***** .

Documentos a los que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **442 445 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que se encuentran debidamente adminiculadas con las probanzas ya analizadas y valoradas previamente, y no fueron objetadas por la parte demandada, y que son eficaces para acreditar que las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, **adeudan** el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, enero febrero marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto del dos mil veinte, en particular los hechos en que funda su demanda la actora, más los meses de septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, al continuar las demandados ocupando el inmueble dado en arrendamiento, hasta el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte, como así fue informado por la actora ***** por conducto de su Apoderada Legal ***** , mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el veintiséis de noviembre del dos mil veinte, registrado con el número de cuenta 7551.

Asimismo, se advierte en autos que obra desahogada la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada ***** , en audiencia de ley de fecha siete de mayo del dos mil veintiuno, la que le beneficia a los intereses de la parte actora, al haber sido declarada **confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, en donde reconoció fictamente lo siguiente:

*“que sí conoce a ***** , que sí conoce a ***** , que sí conoce a ***** , porque es hijo de ***** , que sí tiene conocimiento que ***** , es apoderado legal de ***** , que sí conoce a ***** , porque celebro contrato de arrendamiento, que ***** , firmo en representación de su padre ***** , el contrato de arrendamiento que concertó, que la absolvente **si celebro contrato de arrendamiento con fecha ***** , que es***



PODER JUDICIAL

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

cierto que ***** celebro el contrato en su carácter de arrendataria, que es cierto que en el contrato de arrendamiento que concertó la C. ***** , es su fiador, que es cierto que el inmueble motivo del contrato, que arrendo es el ubicado en ***** , que es cierto que la firma que calza el contrato de fecha ***** , donde dice su nombre, es de la absolvente; que es cierto que la firma que calza el contrato de fecha ***** , es la que usa la absolvente en sus asuntos públicos como privados; que es cierto que la absolvente **reconoce el contenido plasmado en el contrato de fecha ******* , que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que el contrato de arrendamiento se concertó por un año forzoso para ambas partes; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que el contrato feneció el día veinticuatro de febrero del dos mil veinte; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que el uso que daría el inmueble arrendado sería el de restaurante bar "*****", y estacionamiento, que es cierto que tiene conocimiento la absolvente que en la cláusula segunda del contrato base de la acción, se pactó una vigencia de un año forzoso de duración, que es cierto que en la clausura decima octava del contrato base de la acción se pactó que el contrato iniciaba el día ***** y concluía el veinticuatro de febrero del dos mil veinte, que es cierto que en la cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta la cantidad de \$77,000.00, mensuales más IVA, que es cierto que en la cláusula primera base de la acción, se pactó por concepto de IVA, la cantidad de \$12,320.00; que es cierto que en la cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta mensual con IVA, la cantidad de \$89,320.00, que es cierto que en la cláusula novena del contrato base de la acción, se pactó la obligación dl pago del IVA, conjuntamente con el pago de renta, que es cierto que pacto en la cláusula primera del básico de la acción que pagaría la renta el día veinticinco de cada mes; que es cierto que pacto en la cláusula primera que pagaría la renta en el inmueble sito en *****; que es cierto que la absolvente adeuda a la presentación de la demanda rentas de los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, que es cierto que la absolvente carece de los recibos fiscales de pago de las rentas de los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve; que la absolvente adeuda las rentas de los meses de enero, a agosto del dos mil veinte; que es cierto que la absolvente carece de los recibos fiscales de pago de las rentas de los meses de enero a agosto del dos mil veinte; que es cierto que la absolvente adeuda las rentas de los meses de septiembre, octubre, y noviembre del dos mil veinte; que es cierto que la absolvente carece de los recibos fiscales de pagos de las rentas, de los meses de septiembre, octubre, y noviembre del dos mil veinte; que es cierto que la absolvente fue requerida del pago de las rentas que adeuda; que la absolvente fue requerida del pago de las rentas que adeuda en el domicilio arrendado, que es cierto que la absolvente se abstuvo de pagar las rentas que adeuda que es cierto que la solvente usa el inmueble como restaurante bar "*****" y estacionamiento, que el absolvente tiene conocimiento que en la cláusula primera del básico se pactó una pena por mora en el pago de las rentas; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento

que se pactó en la cláusula primera que la pena por mora aplicaría, si se abstenía de pagar la renta dentro del día veinticinco de cada mes; que es cierto que la pena por mora en el pago renta sería a razón del 15% mensual, más, sobre la renta pactada; que es cierto que la absolvente se abstuvo de pagar la pena por mora en que incurrió por omisión pago de rentas de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte; que la absolvente ha omitido pagar la pena por mora pactada, por las rentas de noviembre del dos mil diecinueve, a noviembre del dos mil veinte, que la absolvente tiene conocimiento que en la cláusula cuarta del básico de la acción se pactó una pena convencional; que en la cláusula cuarta, se pactó que se aplicaría la pena si omitía entregar el inmueble una vez fenecido el contrato de arrendamiento; que es cierto que se pactó en la cláusula cuarta del basal, por concepto de pena convencional el 15% más sobre el importe de la última renta, más IVA, que es cierto que en la cláusula cuarta se pactó, que al omitir entregar el inmueble al termino de vigencia se aplicaría la pena convencional en forma mensual; que es cierto que el día veinticuatro de febrero del dos mil veinte la absolvente omitió entregar a su articulaste el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente desde el veinticinco de febrero del dos mil veinte a la fecha de la presente omitió pagar el 15% más sobre la última renta pactada, más IVA por concepto de pena convencional; que la absolvente carece de recibo de arrendamiento que acredite haber pagado desde el veinticinco de febrero del dos mil veinte a la fecha de la presente el 15% más sobre la última renta más IVA, que es cierto que en la cláusula dácima segunda del basal la absolvente se obligó a pagar los servicios que utiliza en el inmueble arrendado; que es cierto que en la cláusula decima segunda del basal la absolvente se obligó a entregar a su arrendador los recibos pagados de los servicios que utiliza en el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente se obligó en la cláusula decima segunda a entregar bimestralmente los recibos pagados de los servicios que usa el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente se obligó a entregar los recibos pagados de los servicios que usa en el mismo inmueble donde pagaría la renta; que es cierto que la absolvente se ha abstenido de entregar a su arrendador en el domicilio señalado en el básico los recibos pagados de los servicios que usa en el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente adeuda el pago del servicio de agua potable del inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente adeuda el pago del servicio del energía eléctrica del inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente el día **veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a su articulante el inmueble arrendado**; que es cierto que la absolvente el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a su articulante el inmueble arrendado, con adeudo de agua y luz, que es cierto que en la cláusula segunda del básico de la acción se pactó, que en caso de prorrogarse el contrato este sería por escrito; que la asbolvente tiene conocimiento que en la cláusula decima séptima del básico las partes pactaron que la C. *****, se constituía como fiador mancomunado y solidario de las obligaciones de la absolvente; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que en la cláusula dácima tercera del básico de la acción se pactó un aumento en el pago de



PODER JUDICIAL

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

renta, que la absolvente tiene conocimiento que el aumento de pago de renta pactado en la cláusula décima tercera tendría que ser menor al 15%, que la absolvente del veinticinco de febrero del 2020, al veinticinco de noviembre del 2020, se abstuvo de cubrir el aumento anual de renta, que es cierto que la absolvente se ha negado a pagar las rentas de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte, que la absolvente el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a su articulante la cantidad de \$140,000.00 a cuenta de rentas, que la absolvente fue demandada por el pago de la cantidad de \$893,200.00 por concepto de rentas de noviembre del dos mil diecinueve a agosto del 2020, ya con IVA.

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos **426** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, al haberse desahogado con las formalidades establecidas en la ley, y que resulta **eficaz** para acreditar los hechos en que la actora funda su acción, en el sentido de que las partes ********* por conducto de su Apoderada Legal *********, celebró contrato de arrendamiento con las ciudadanas ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, el día *********, respecto del inmueble ubicado en *********, y que dicha demandada reconoce el contenido plasmado en el citado contrato de arrendamiento, en el cual se concertó por un año forzoso para ambas partes, y que el mismo feneció el día veinticuatro de febrero del dos mil veinte, así como que el uso que daría el inmueble arrendado sería el de restaurante bar **“*****”**, y estacionamiento, que la citada demandada pagaría la renta en el inmueble sito en *********; de igual forma se acredita que dicha demandada **adeuda** las rentas de los meses de **noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, así como los meses de enero a agosto del dos mil veinte y los meses de septiembre, octubre, y noviembre del dos mil veinte, así como ha omitido pagar la pena por mora pactada correspondiente a los citados meses, no obstante de que dicha demandada fue requerida del pago de las rentas que adeuda en el domicilio arrendado, así como que ha abstenido de entregar a su arrendador en el domicilio señalado en el básico los recibos pagados de los servicios que usa en el inmueble arrendado, y que la misma adeuda el pago del**

servicio de agua potable de energía eléctrica del inmueble arrendado; y que el día **veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a la parte actora por conducto de su apoderada legal el inmueble arrendado con adeudo de agua y luz, y en esa misma fecha entrego a la citada apoderada legal de la parte actora la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), a cuenta de rentas**, así como se acredita que la citada demandada tiene conocimiento de lo pactado en las partes en el aludido contrato de arrendamiento en las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, novena, séptima, décima segunda décimo tercera, en relación a la pena convencional el 15% más sobre el importe de la última renta, más IVA, al pago de los servicios que utiliza en el inmueble arrendado, del aumento anual en el pago de renta.

De igual forma, se encuentra desahogada la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada *********, en audiencia de ley de fecha siete de mayo del dos mil veintiuno, la que le beneficia a favor de la oferente, al haber sido declarada confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales en donde reconoció fictamente que:

*“que sí conoce a *********, que sí conoce a *********, que sí conoce a *********, porque es hijo de *********, que sí tiene conocimiento que *********, es apoderado legal de *********, que sí conoce a *********, porque celebro contrato de arrendamiento, que *********, firmo en representación de su padre *********, el contrato de arrendamiento que concertó, que la absolvente si celebro contrato de arrendamiento con fecha *********, que es cierto que ********* celebro el contrato en su carácter de fiador, que es cierto que en el contrato de arrendamiento que concertó la C. *********, es la arrendataria, que es cierto que el inmueble motivo del contrato que arrendo es el ubicado en *********, que es cierto que la firma que calza el contrato de fecha *********, donde dice su nombre, es de la absolvente; que es cierto que la firma que calza el contrato de fecha *********, es la que usa la absolvente en sus asuntos públicos como privados; que es cierto que la absolvente reconoce el contenido plasmado en el contrato de fecha *********, que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que el contrato de arrendamiento se concertó por un año forzoso para ambas partes; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que el contrato feneció el día veinticuatro de febrero del*



PODER JUDICIAL

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

dos mil veinte; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que el uso que daría el inmueble arrendado sería el de restaurante bar “*****”, y estacionamiento, que es cierto que tiene conocimiento la absolvente que en la cláusula segunda del contrato base de la acción, se pactó una vigencia de un año forzoso de duración; que es cierto que en la cláusula décima octava del contrato base de la acción se pactó que el contrato iniciaba el día ***** y concluía el veinticuatro de febrero del dos mil veinte, que es cierto que en la cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta la cantidad de \$77,000.00, mensuales más IVA, que es cierto que en la cláusula primera base de la acción, se pactó por concepto de IVA, la cantidad de \$12,320.00; que es cierto que en la cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta mensual con IVA, la cantidad de \$89,320.00; que es cierto que en la cláusula novena del contrato base de la acción, se pactó la obligación dl pago del IVA, conjuntamente con el pago de renta; que es cierto que pacto en la cláusula primera del básico de la acción que pagaría la renta el día veinticinco de cada mes; que es cierto que pacto en la cláusula primera que pagaría la renta en el inmueble sito en *****; **que es cierto que la absolvente adeuda a la presentación de la demanda rentas de los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve**, que es cierto que la absolvente carece de los recibos fiscales de pago de las rentas de los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve; **que la absolvente adeuda las rentas de los meses de enero, a agosto del dos mil veinte**; que es cierto que la absolvente carece de los recibos fiscales de pago de las rentas de los meses de enero a agosto del dos mil veinte; **que es cierto que la absolvente adeuda las rentas de los meses de septiembre, octubre, y noviembre del dos mil veinte**; que es cierto que la absolvente carece de los recibos fiscales de pagos de las rentas, de los meses de septiembre, octubre, y noviembre del dos mil veinte; **que es cierto que la absolvente fue requerida del pago de las rentas que adeuda; que la absolvente fue requerida del pago de las rentas que adeuda en el domicilio arrendado, que es cierto que la absolvente se abstuvo de pagar las rentas que adeuda**; que es cierto que la solvente usa el inmueble como restaurante bar “*****” y estacionamiento, que el absolvente tiene conocimiento que en la cláusula primera del básico se pactó una pena por mora en el pago de las rentas; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que se pactó en la cláusula primera que la pena por mora aplicaría, si se abstenía de pagar la renta dentro del día veinticinco de cada mes; que es cierto que la pena por mora en el pago renta sería a razón del 15% mensual más, sobre la renta pactada; **que es cierto que la absolvente se abstuvo de pagar la pena por mora en que incurrió por omisión pago de rentas de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte; que la absolvente ha omitido pagar la pena por mora pactada, por las rentas de noviembre del dos mil diecinueve, a noviembre del dos mil veinte**; que la absolvente tiene conocimiento que en la cláusula cuarta del básico de la acción **se pactó una pena convencional; que en la cláusula cuarta se pactó que se aplicaría la pena si omitía entregar el inmueble una vez fenecido el contrato de arrendamiento**; que es cierto que se pactó en

la cláusula cuarta del basal, por concepto de pena convencional el 15% más sobre el importe de la última renta, más IVA, que es cierto que en la **cláusula cuarta se pactó que al omitir entregar el inmueble al termino de vigencia se aplicaría la pena convencional en forma mensual; que es cierto que el día veinticuatro de febrero del dos mil veinte la absolvente omitió entregar a su articulaste el inmueble arrendado;** que es cierto que la absolvente desde el veinticinco de febrero del dos mil veinte a la fecha de la presente omitió pagar el 15% más sobre la última renta pactada, más IVA por concepto de pena convencional; que la absolvente carece de recibo de arrendamiento que acredite haber pagado desde el veinticinco de febrero del dos mil veinte a la fecha de la presente el 15% más sobre la última renta más IVA; que es cierto que en la cláusula décima segunda del basal la absolvente se obligó a pagar los servicios que utiliza en el inmueble arrendado; que es cierto que en la cláusula decima segunda del basal la absolvente se obligó a entregar a su arrendador los recibos pagados de los servicios que utiliza en el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente se obligó en la cláusula decima segunda a entregar bimestralmente los recibos pagados de los servicios que usa el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente se obligó a entregar los recibos pagados de los servicios que usa en el mismo inmueble donde pagaría la renta; que es cierto que la absolvente se ha abstenido de entregar a su arrendador en el domicilio señalado en el básico los recibos pagados de los servicios que usa en el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente adeuda el pago del servicio de agua potable del inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente adeuda el pago del servicio del energía eléctrica del inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente el día **veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a su articulante el inmueble arrendado; que es cierto que la absolvente el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a su articulante el inmueble arrendado, con adeudo de agua y luz,** que es cierto que en la cláusula segunda del básico de la acción se pactó, que en caso de prorrogarse el contrato este sería por escrito; que la absolvente tiene conocimiento que en la cláusula decima séptima del básico las partes pactaron que la C. ***** se constituía como fiador mancomunado y solidario de las obligaciones de la absolvente; que es cierto que la absolvente tiene conocimiento que en la cláusula décima tercera del básico de la acción se pactó un aumento en el pago de renta, que la absolvente tiene conocimiento que el aumento de pago de renta pactado en la cláusula décima tercera tendría que ser menor al 15%, que la absolvente del veinticinco de febrero del 2020, al veinticinco de noviembre del 2020, se abstuvo de cubrir el aumento anual de renta, que es cierto que la absolvente se ha negado a pagar las rentas de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte, que la absolvente el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a su articulante la cantidad de \$140,000.00 a cuenta de rentas, que la absolvente fue demandada por el pago de la cantidad de \$893,200.00 por concepto de rentas de noviembre del dos mil diecinueve a agosto del 2020, ya con IVA.



PODER JUDICIAL

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

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos **426** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, al haberse desahogado con las formalidades establecidas en la ley, y que resulta **eficaz** para acreditar los hechos en que la actora funda su acción, en el sentido de que las partes ***** por conducto de su Apoderada Legal *****, celebró contrato de arrendamiento con las ciudadanas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiadora, el día *****, respecto del inmueble ubicado en *****, y que dicha demandada reconoce el contenido plasmado en el citado contrato de arrendamiento, en el cual se concertó por un año forzoso para ambas partes, y que el mismo feneció el día veinticuatro de febrero del dos mil veinte, así como que el uso que daría el inmueble arrendado sería el de restaurante bar “*****”, y estacionamiento, que la citada demandada pagaría la renta en el inmueble sito en *****; de igual forma se acredita que dicha demandada **adeuda** las rentas de los meses de **noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, así como los meses de enero a agosto del dos mil veinte y los meses de septiembre, octubre, y noviembre del dos mil veinte, así como ha omitido pagar la pena por mora pactada correspondiente a los citados meses, no obstante de que dicha demandada fue requerida del pago de las rentas que adeuda en el domicilio arrendado,** así como que ha abstenido de entregar a su arrendador en el domicilio señalado en el básico los recibos pagados de los servicios que usa en el inmueble arrendado, y que la misma adeuda el pago del servicio de agua potable de energía eléctrica del inmueble arrendado; y que el día **veintitrés de noviembre del dos mil veinte, entrego a la parte actora por conducto de su apoderada legal el inmueble arrendado con adeudo de agua y luz, y en esa misma fecha entrego a la citada apoderada legal de la parte actora la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), a cuenta de rentas, así como se acredita que la citada demandada tiene conocimiento de lo pactado en las**

partes en el aludido contrato de arrendamiento en las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, novena, séptima, décima segunda décimo tercera, en relación a la pena convencional el 15% más sobre el importe de la última renta, más IVA, al pago de los servicios que utiliza en el inmueble arrendado, del aumento anual en el pago de renta.

Asimismo obra desahogada en autos la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los ciudadanos *********, en la audiencia de ley de fecha siete de mayo del dos mil veintiuno, audiencia en la que la **primera** de las citadas testigos declaró y contestó a las preguntas formuladas por su oferente, previamente calificadas de legal, lo siguiente:

*“Que sí conoce a *********, y lo conoce porque el paga los servicios de una empresa por cobro de su rentas le paga a la empresa integradora de servicios laborales donde yo laboro; que lo conoce desde octubre dos mil dieciséis fecha del ingreso de la testigo a la empresa; que sí conoce a *********, y la conoce porque tiene rentado un inmueble con el señor *********; que la conoce desde octubre dos mil dieciséis cuando comenzó la testigo a laborar en la empresa; que si conoce a *********, y la conoce porque funge como fiador en el contrato de arrendamiento celebrado con el señor *********, y la conoce desde el conocimiento del contrato y desde la fecha que se le fue a cobrar la renta la primera vez el mes de octubre del dos mil dieciséis, que la relación que tienen los CC. ********* con las CC. ********* Y *********, es que tiene la relación de un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado ********* donde ella es la arrendataria y su fiadora; que sabe y le costa que la relación que tiene los CC. ********* con las CC. ********* Y *********, desde octubre dos mil dieciséis cuando ingreso la testigo a laborar a la empresa y le pasan el contrato para el cobro de las rentas; que sabe la testigo y le consta la relación que tiene ********* con ********* y *********, por el último contrato de arrendamiento celebrado en enero dos mil diecinueve febrero dos mil veinte; que la fecha del último contrato que celebraron las CC. ********* Y *********, con el C. *********, fue enero dos mil diecinueve, febrero dos mil veinte, que el monto de renta que se pactó en el último contrato que concertaron las CC. ********* Y ********* con el C. *********, era de ochenta y nueve mil trescientos veinte pesos; que el inmueble que arrendaron las CC. ********* Y *********, al C. ********* es el inmueble ubicado en *********, **que sabe que las rentas que adeudan las CC. ********* Y *********, al C. *********, desde noviembre dos mil diecinueve al noviembre dos mil veinte; que sabe y le consta porque se le visito en varias ocasiones para el pago de las rentas y ella hizo caso omiso y no se salió del inmueble y***



PODER JUDICIAL

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

*las renta iba acumulándose; que el domicilio en el que tenían que pagar las rentas las CC. ***** Y ***** , al C. ***** , es en Ignacio ***** , que no le entregaron los recibos de agua y luz debidamente pagados del inmueble que arrendaron las CC. ***** Y ***** , al C-. ***** , no entregaron nada y actualmente conocemos que con el instituto de sapac tiene un adeudo de cuarenta y nueve mil pesos y con la CFE uno de doce mil pesos aproximadamente, que sabe y le costa lo anterior porque llegaron los recibos al inmueble y fuimos a preguntar el estatus de cada uno de las instituciones.”*

Manifestando como la razón de su dicho lo siguiente:

*“...porque yo laboro en la empresa integradora de servicios laborales la cual le presta el servicio de cobro de rentas al señor ***** , siendo todo lo que tengo que manifestar...”*

Por su parte, la segunda de los testigos **LAURA VÁZQUEZ BACILIO**, declaró al tenor del citado interrogatorio, lo siguiente:

*“Que sí conoce a ***** , y lo conoce porque la testigo trabaja en una empresa que se llama ***** , y se dedican al cobro de rentas y el señor ***** es uno de sus clientes, que lo conoce desde febrero del dos mil diecisiete, que sí conoce a ***** , y la conoce porque cuando ingreso la testigo a la empresa le pasaron una cartera de clientes y también pude ver los contratos y me se dio cuenta quien era la señora; y la conoce desde que la testigo llego a la empresa en febrero del dos mil diecisiete, que físicamente no conoce a ***** , pero la testigo pudo ver que funge como fiadora en el contrato, y porque cuando llego a la empresa y le pasaron la cartera de clientes también pudo ver los contratos y ahí estaba su nombre, y la conoce desde febrero dos mil diecisiete; que sabe que la relación que tienen los CC. ***** con las CC. ***** Y ***** , es que tienen celebrado un contrato de arrendamiento por un inmueble ***** , y que sabe que la relación que tienen los CC. ***** Y ***** Y ***** , es desde febrero del dos mil diecisiete, cuando ingreso la testigo a la empresa, que sabe y le consta la relación que tienen los CC. ***** y las CC. ***** Y ***** , porque apoya la testigo al cobro de rentas de los inmuebles y asimismo pudo ver el contrato de arrendamiento; que sabe que la fecha del último contrato que celebraron las CC. ***** Y ***** , con el C. ***** , **fue en febrero del dos mil veinte**, que sabe que el monto de la renta que se pactó en el último contrato que concertaron las CC. ***** , ***** , con el C. ***** es de **ochenta y nueve mil trescientos veinte pesos**, que sabe que el inmueble que arrendaron las CC. ***** Y ***** , al C. ***** , es el inmueble ubicado en ***** , **que sabe que las rentas que adeudan las CC. ***** Y ***** , con el C. ***** , es desde noviembre del dos mil***

*diecinueve al noviembre del dos mil veinte, que lo sabe porque se encargan de cobrarle la renta; que sabe que el domicilio en que tenían que pagar las rentas las CC. ***** Y *****; al C. *****; es en *****; que sabe que las CC. ***** Y *****; no entregaron los recibo de agua, y luz debidamente pagados del inmueble que arrendaron las CC. ***** Y *****; a *****; no los entregaron pagados, supieron por la señora Claudia que tiene un convenio con sapac por cincuenta mil pesos y tiene un adeudo en CFE por doce mil, que sabe y le costa lo anterior porque cuando entregaron el inmueble les comento eso la señora.*

Manifestando como la razón de su dicho lo siguiente:

*“...se y me consta porque trabajo en la empresa y estoy al tanto de los contratos del señor ***** entre otros clientes, siendo todo lo que deseo manifestar...”*

Testimonios los anteriores, que relacionados entre sí y valorados de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, en virtud de que no existe regla específica para su valoración y además, reúnen los requisitos para ser tomados en consideración, según lo dispuesto por el artículo **480** del Código en cita, al haberse desahogado con las formalidades establecidas en la ley, y en los términos de lo establecido en el preceptos **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de que se advierte de su desahogo que dichos testigos son contestes y uniformes al rendir su declaración, además de que son mayores de edad, y son personas a las que les consta lo que han declarado, toda vez de que los hechos sobre los cuales deponen, se trata de sucesos que los mismos presenciaron, al trabajar ambas testigos como cobradoras de la empresa denominada *****; que se dedica al cobro de rentas, y el señor *****; uno de sus clientes, pues se infiere que tienen conocimiento directo sobre los mismos, y que **son eficaces** para demostrar la existencia de los hechos narrados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, así como que las partes celebraron un contrato de arrendamiento, respecto de bien inmueble ubicado en *****; y que las demandadas ***** y ***** dejaron de pagar las pensiones rentísticas a *****; que se comprometió en el documento base de la acción, por el



PODER JUDICIAL

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

monto de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**, desde **noviembre del dos mil diecinueve al noviembre del dos mil veinte**, y lo saben porque se encargan de cobrarle la renta, así como que las citadas demandas no entregaron los recibo de agua, y luz debidamente pagados del inmueble que arrendaron, dejando un adeudo de con SAPAC por cincuenta mil pesos y en CFE por doce mil.

Así también, se encuentra desahogada la prueba **INFORME** rendida por el Licenciado *********, en su carácter de **Representante Legal de CFE Suministrador de Servicios Básicos**, quien informo lo siguiente:

“Por medio del presente y atento al Oficio número 2781 de fecha 13 de noviembre de 2020, relativo al Expediente número 212/2020-1, en donde se manda informar lo siguiente:

Único.- Una vez realizada una búsqueda minuciosa en el archivo electrónico de este Organismo denominado SICOM (Sistema Comercial), se informa al respecto:

Referente al punto 1.- Se informa que el servicio de energía eléctrica ubicado en inmueble sito en *********; esta registrado con el número de *********.

Referente al punto 2.- Se informa que el servicio de energía ubicado en *********; está registrado a nombre de la persona física *********.

Referente al punto 3.- Me permito informar que esta empresa de CFE Suministrador de Servicios Sic Básicos tiene por objeto el servicio de energía eléctrica, por lo que **desconoce el corte del suministro que ha generado la toma de agua del inmueble sito en***** del periodo del ***** a la fecha de la presente.”**

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo referido en los artículos **397, 428 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que cumple con los lineamientos contenidos en los mismos, y que resulta **eficaz** únicamente para acreditar que la demandada ********* en su carácter de arrendataria del bien inmueble ubicado en *********, contrato el servicio de energía eléctrica con dicha empresa.

Asimismo obra glosada en autos la prueba de **INFORME** rendido por el Licenciado *********, en su carácter de **Director Jurídico del Sistema del Agua Potable y**

Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos

SAPAC, quien informo lo siguiente:

*"...previa búsqueda en nuestro Sistema Electrónico denominado AquaSIS, **NO se localizó registro de servicio relativo al domicilio ubicado en*******, como usuario de los servicios que presta este Organismo..."*

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo referido en los artículos **397, 428 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que cumple con los lineamientos contenidos en los mismo, sin embargo la misma **no le surte eficacia probatoria** alguna a favor de su oferente en virtud de que la citada autoridad informó que no localizo registro relativo al bien inmueble ubicado en *****.

La misma suerte corre la prueba de **INFORME** rendido por la Licenciada Diana López Solano, en su carácter de **Directora de Licencias de Funcionamiento del Ayuntamiento de Cuernavaca**, quien informo lo siguiente:

*"...1.- Derivado de la búsqueda se observó que **no obra registró con los datos d***** Restaurante Bar, en el domicilio*******.
 2.- **No existe antecedente de registro con los datos de con los datos ***** Restaurante Bar, en el domicilio*******.
 3.- Se observa que **no obra antecedente de registro**.
 4. En el sistema de esta Dirección **no se arroja registro con los datos de con los datos ***** Restaurante Bar, en el domicilio*******.
 5.-No existe.
 6.-Se **desconoce** toda vez que no se encontró registro.
 7.- Se **desconoce** toda vez que no se encontró registro con los datos de con los datos ***** Restaurante Bar, en el domicilio*****."*

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo referido en los artículos **397, 428 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que cumple con los lineamientos contenidos en los mismo, sin embargo la misma **no le surte eficacia probatoria** alguna a favor de su oferente en virtud de que la citada autoridad informó que no localizo registro de licencia de la negociación denominada "***** Restaurante y Bar" relativo al bien inmueble ubicado en *****.



PODER JUDICIAL

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

De las restantes pruebas como fueron la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones no se observa circunstancia alguna que beneficie a la actora, y por cuanto a las demandadas ***** y *****, se advierte de autos que no ofrecieron prueba alguna dentro del plazo que se les concedió a la mismas para tal efecto.

En ese sentido, las anteriores pruebas han sido debidamente analizadas y valoradas conforme a las reglas de la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, de manera individual y en su conjunto, confrontadas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita Juzgadora que la parte actora ***** por conducto de su Apoderada Legal *****, probó su acción que dedujo contra las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de *****, en su carácter de fiadora, toda vez que probó plenamente en autos que en efecto, la actora celebró con las citadas demandadas un contrato de arrendamiento por un año forzosos, el cual inició su vigencia el veinticinco de noviembre del dos mil diecinueve y concluyó el día veinticuatro de febrero del dos mil veinte respecto del inmueble ubicado en *****, en donde consta que se pactó por concepto de renta la cantidad de **\$77,000.00 (SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales **más** el más la cantidad de **\$12,320.00** por concepto de **Impuesto al Valor Agregado IVA**, siendo la cantidad **total** a pagar por concepto de precio mensual del arrendamiento la cantidad de **\$89.320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**, la que se incrementaría anualmente, en el domicilio ubicado *****, *lugar convenido por las partes, para cumplir con la obligación mencionada, y que la se comprometieron a cubrir a favor de la parte actora una **pena convencional del 15% quince por ciento** por mora en el pago de cada renta pactada en forma mensual, que las demandadas ***** y ***** , dejaron de cumplir con el pago de las pensiones*

rentísticas a partir del mes de noviembre del año dos mil diecinueve al mes de noviembre del dos mil veinte, toda vez que las demandadas desocuparon y entregaron el citado bien inmueble el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte, así como omitieron pagar el impuesto al valor agregado vencido a partir de esa fecha, y al pago del interés moratorio sobre las rentas vencidas a partir de esa data, así omitieron pagar el aumento anual convenido por las partes en la cláusula décimo tercera del basal; y por su parte la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria y de *****, en su carácter de fiadora, no acreditaron sus defensas y excepciones al no haber ofrecido pruebas, en términos de los razonamientos expuestos en el considerando que antecede.

En consecuencia, se declara **rescindido el contrato de arrendamiento** celebrado el *****, entre *****, **a través de su apoderado legal *******, como parte arrendadora, y por otra parte la Ciudadana *****, en su carácter de arrendataria y la ciudadana *****, en su carácter de fiadora, por tanto, se **CONDENA** a las demandados al **cumplimiento** del mismo, **sin que haya lugar a requerir la entrega y desocupación al actor del inmueble dado en arrendamiento ubicado en *******, **al haber sido ya entregado dicho inmueble el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte**, como así fue informado por la Apoderada Legal ***** de la parte actora, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el veintiséis de noviembre del dos mil veinte, registrado con el número de cuenta 7551.

Ahora bien, si bien es cierto las citadas demandadas adeudan la cantidad de **\$893,200.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que resulta del adeudo de **diez** rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte, a razón de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS**



PODER JUDICIAL

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

00/100 M.N.), incluido el impuesto al valor agregado IVA a razón del \$12,320.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales de conformidad con la cláusula primera del contrato de arrendamiento basal, sin embargo al restar a dicha cantidad, la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que informo a esta autoridad mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el veintiséis de noviembre del dos mil veinte, registrado con el número de cuenta 7551, la parte actora ***** por conducto de su Apoderada Legal *****, **recibió por parte de la demandadas *******, en efectivo a cuenta de las rentas que adeuda, nos arrojan como resultado la cantidad de \$753,200.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por lo tanto, se **CONDENA** a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiadora, al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y al pago de la cantidad de \$753,200.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), que resta del adeudo del pago de diez rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte, a razón de \$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.), incluido el impuesto al valor agregado IVA a razón del \$12,320.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales de conformidad con la cláusula primera del contrato de arrendamiento basal.

Asimismo, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1904 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con la cláusula **décimo tercera** del contrato de arrendamiento que nos ocupa, se **CONDENA** a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiadora, al pago de las rentas correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del**

bien inmueble materia del presente juicio, con el incremento de manera anual en la que se deberá tomar en consideración el ajuste de las rentas a que se establecido en la cláusula **décimo tercera del contrato de arrendamiento materia del presente juicio, y **que se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.****

Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **1692** del Código Civil en vigor, en relación con la cláusula **primera** del contrato de arrendamiento que nos ocupa, ante la falta de pago oportuno de las rentas, resulta procedente **CONDENAR** a las demandadas ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, al pago de la cantidad que resulte de la **pena convencional** pactada en la citada cláusula del basal, **por mora en el pago de la renta a razón del 15% (quince por ciento)**, sobre la renta convenida, respecto de todos y cada uno de los meses que omitieron pagar, correspondientes a los **meses comprendidos de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte**, **previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**

Se **CONDENA** a las demandadas ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, en términos de lo pactado en la cláusula **décima segunda** del contrato de arrendamiento basal, al pago de la cantidad que resulte, de los servicios que utilizaron en el inmueble arrendado como agua potable, servicio telefónico y servicio de energía eléctrica correspondientes a los meses comprendidos **meses comprendidos de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte**, **previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**



PODER JUDICIAL

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

Por otra parte, toda vez que la presente sentencia es adversa a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente **CONDENARLAS** al pago de los **gastos y costas** de esta instancia.

En ese sentido se **concede** a los demandados ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo se encuentre **firmado** para que den cumplimiento voluntario a la presente sentencia, a quienes se les **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial I.11o.C. J/18, Página: 1258, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:

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

Por lo expuesto y fundado en los artículos 105, 106, 179, 191, 218 y relativos del Código Procesal Civil vigente es de resolverse, y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de los razonamientos esgrimidos en el considerando I de este fallo.

SEGUNDO.- La parte actora ***** por conducto de su Apoderada Legal *****, probó su acción que dedujo en contra de las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de *****, quién comparecieron a juicio pero no acreditaron sus defensas, ni excepciones que opusieron, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara **rescindido** el **contrato de arrendamiento** de fecha *****, celebrado entre *****, **a través de su apoderado legal *******, como parte arrendadora, y por otra parte la Ciudadana *****, en su carácter de arrendataria y la ciudadana *****, en su carácter de fiadora, se **CONDENA** a las demandados al **cumplimiento** del mismo, **sin que haya lugar a requerir la entrega y desocupación al actor del inmueble dado en arrendamiento ubicado en *******, **al haber sido ya entregado dicho inmueble el día veintitrés de noviembre del dos mil veinte**, como así fue informado por la Apoderada Legal ***** de la parte actora, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el veintiséis de noviembre del dos mil veinte, registrado con el número de cuenta 7551.

CUARTO.- Se **CONDENA** a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de *****, en su carácter de fiadora, al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y al pago de la cantidad de **\$753,200.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que resta del adeudo del pago de **diez** rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte, a razón de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100**



PODER JUDICIAL

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

M.N.), incluido el impuesto al valor agregado IVA a razón del \$12,320.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales de conformidad con la cláusula primera del contrato de arrendamiento basal.

QUINTO.- Se **CONDENA** a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiadora, al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y al pago de la cantidad de **\$753,200.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que resta del adeudo del pago de **diez** rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte, a razón de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**, incluido el impuesto al valor agregado IVA a razón del \$12,320.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales de conformidad con la cláusula primera del contrato de arrendamiento basal.

SEXTO.- Con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con la cláusula **décimo tercera** del contrato de arrendamiento que nos ocupa, se **CONDENA** a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiadora, al pago de las **rentas** correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente juicio, con el incremento de manera anual** en la que se deberá tomar en consideración el ajuste de las rentas a que se establecido en la cláusula **décimo tercera** del contrato de arrendamiento materia del presente juicio, y **que se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**

SÉPTIMO.- con fundamento en lo dispuesto por el artículo **1692** del Código Civil en vigor, en relación con la cláusula **primera** del contrato de arrendamiento que nos ocupa, ante la falta de pago oportuno de las rentas, resulta procedente **CONDENAR** a las demandadas ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, al pago de la cantidad que resulte de la **pena convencional** pactada en la citada cláusula del basal, por mora en el pago de la renta a razón del **15% (quince por ciento)**, sobre la renta convenida, respecto de todos y cada uno de los meses que omitieron pagar, correspondientes a los **meses comprendidos de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte**, previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.

OCTAVO.- Se **CONDENA** a las demandadas ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, en términos de lo pactado en la cláusula **décima segunda** del contrato de arrendamiento basal, al pago de la cantidad que resulte, de los servicios que utilizaron en el inmueble arrendado como agua potable, servicio telefónico y servicio de energía eléctrica correspondientes a los meses comprendidos **meses comprendidos de noviembre del dos mil diecinueve a noviembre del dos mil veinte**, previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.

NOVENO.- Al adversa a las demandadas ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de fiadora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente **CONDENARLAS** al pago de los **gastos y costas** de esta instancia.

DÉCIMA PRIMERA.- se **concede** a los demandados ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en



PODER JUDICIAL

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

su carácter de fiadora el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo se encuentre **firme** para que den cumplimiento voluntario a la presente sentencia, a quienes se les **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **GEORGINA MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante su Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **AFRICA MIROSLAVA RODRIGUEZ RAMIREZ**, con quien actúa y da fe.-