
VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Cuernavaca, Morelos; quince de diciembre de dos mil veintiuno.

Vistos para resolver en **sentencia definitiva** los autos del expediente número **46/2020**, relativo al juicio **Especial de Arrendamiento**, promovido por *********, por conducto de su Apoderada Legal contra ********* en su carácter de arrendatario y la persona moral denominada ********* y fiador, respectivamente, radicado en la **Primera Secretaria**; y,

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado el día once de diciembre de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con número de folio **546**, y registrado por éste juzgado, bajo el número de cuenta **2032**, que por turno correspondió a la Primera Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado; compareció *********, por conducto de su Apoderada Legal, demandando en la **vía especial de arrendamiento, de ******* en su carácter de arrendatario y la persona moral denominada ********* y fiador, las siguientes prestaciones:

“1.- La declaración judicial en sentencia definitiva de la Rescisión del contrato de arrendamiento concertado con fecha 1 DE NOVIEMBRE DEL 2018, por haber incumplido el contrato de arrendamiento los hoy demandados.

*2.- La declaración judicial en sentencia definitiva de La desocupación y entrega, real, material y jurídica del inmueble arrendado identificado como **LOCAL NO.**** DEL INMUEBLE UBICADO EN ***** NO.**** COLONIA ***** EN CUERNAVACA, MORELOS, CP- *******,*

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

en el mismo estado y condiciones en que le fue rentado.

3.- *El pago de la cantidad de **\$44,660.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas insolutas y que los demandados han dejado de cubrir en los términos pactados en el básico, desde el mes de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 ya con I.V.A. a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada una, más el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO de los meses de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 a razón de \$560.00 (QUINIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) cada una y las que se sigan generando hasta la 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 el arrendatario hoy demandado ha utilizado en el inmueble arrendado desde el mes de febrero del 2019 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 5% sobre la renta pactada, en forma mensual, sobre cada renta debida y no pagada reclamándose desde el mes de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta que se haga entrega del local arrendado, misma que se acreditará en el incidente respectivo.*

6.- *El pago de la cantidad que resulte por concepto del pago del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO pactado en el primer párrafo del basal de los meses de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019 a*

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

razón de \$560.00 (QUINIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) cada una y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio.

7.- El pago de la cantidad que resulte por concepto de aumento de la renta a razón del 10% más sobre la renta, reclamo que se realiza a partir del mes de diciembre del 2019 a razón de \$3850.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) más I.V.A. y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta el total cumplimiento de las prestaciones reclamadas, lo anterior en base a lo pactado en la cláusula 6 del basal.

8.- El pago de los gastos y cosas judiciales que se originen con motivo del presente juicio.”

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e, invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.- Mediante acuerdo dictado el dieciséis de enero de dos mil veinte, previa prevención realizada y desahogo de la misma, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando emplazar y correr traslado a los demandados ***** en su carácter de arrendatario y la persona moral denominada ***** y fiador, respectivamente, para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, así como para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, **apercibiéndoles** que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal, se les harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

3.- El tres de mayo de dos mil veintiuno, compareció la abogada patrono de la parte actora, por medio del cual solicitó desistirse de la demanda entablada en contra de la persona moral *****, ordenando a la promovente ratificada dicho escrito; ratificación que fue realizada el **catorce de mayo de dos mil veintiuno**, por lo que se tuvo a la actora desistiéndose a su más entero perjuicio de la codemandado fiador.

4.- El ocho de junio de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, y toda vez que una vez agotados los oficios de búsqueda y localización respecto del demandado *****, no se encontró domicilio diverso de éste, se ordenó emplazar al mismo por medio de edictos, mismos que serían publicados por tres veces consecutivas en el Boletín Judicial y en el periódico “La Unión de Morelos, haciéndole saber el plazo de treinta días contados a partir de la última publicación para efectos de que compareciera a éste Juzgado a dar contestación a la demanda entablada en su contra, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se seguirá el juicio en rebeldía, de igual forma se requirió para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones apercibiéndole que de no hacerlo, las subsecuentes se harían por medio de Boletín Judicial, haciéndole del conocimiento que las copias simples de traslado quedarían a su disposición en las instalaciones de éste Juzgado.

5.- En proveído de uno de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al actor exhibiendo las publicaciones de los edictos de fechas diez, trece y dieciocho todos de agosto de dos mil veintiuno, realizados en el periódico La Unión de Morelos así como en el Boletín Judicial, mismos que se agregaron a sus autos para los efectos legales conducentes.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

6.- El seis de octubre de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial, se declaró **precluido** el derecho que pudo haber ejercitado el demandado ***** en su carácter de arrendatario, respectivamente, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se ordenó realizarles las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial que edita el Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; hecho lo anterior, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de juicio a prueba, admitiéndose las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la Confesional y Declaración de parte a cargo de los demandados; la Documentales Privadas y Públicas ; la Testimonial a cargo de ***** y *****; la Instrumental de actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

7.- El dos de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, compareciendo la parte actora *****, asistida de su abogado patrono Licenciada *****, quien presentó a sus testigos ***** y *****, audiencia en la cual se desahogó la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado ***** quién ante su incomparecencia se declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales; Acto seguido, se procedió al desahogo de la prueba testimonial a cargo de los testigos ***** y ***** y toda vez que no hubo pruebas pendientes por desahogar, se cerró el periodo probatorio y se pasó a la fase de alegatos, procediendo a formular los mismos la parte actora, teniéndose por precluido el derecho del demandado que pudo haber ejercitado para realizar los

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

alegatos que a su parte correspondían y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación, es legalmente competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, 31, 34, 1034 del Código Procesal Civil vigente para el Estado, 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y la vía elegida es la procedente de conformidad con los artículos 266 fracción II y 636 del ordenamiento adjetivo invocado.

II.- Ahora bien, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, al ser una cuestión que debe ser analizada de oficio, el cual se encuentra debidamente acreditada con el documento exhibido por la actora, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado con fecha **uno de noviembre de dos mil dieciocho**, en el que aparece la parte actora *********, en su carácter de **arrendadora**, mientras que la parte **demandada ******* en su carácter de arrendatario y la persona moral denominada ********* y fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en: **Local **** del inmueble ubicado en ***** número ****, Colonia ***** Código Postal *******, **Cuernavaca, Morelos**, documental que al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad y contenido, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, tiene aplicación a lo anterior el siguiente criterio

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

jurisprudencial consultable con el número de registro 169857 de la Novena Época, a instancias de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVIII, de Abril de 2008, bajo la tesis I.1 lo.C. J/12, página 2066 en materia Civil:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez.

Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras.

Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Amparo directo 776/2007. Recuperfin Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama.”

Siendo aplicable al caso concreto la Jurisprudencia emitida por el máximo Tribunal cuyo rubro dice: Novena Época, número de registro 196956, Instancia Segunda Sala. Fuente Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VII, Enero de 1998, Materia común: Tesis 2ª/J.75/97.

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.

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

En el presente apartado, se hace hincapié, que mediante ratificación y acuerdo de catorce de mayo de dos mil veintiuno, el actor se desistió a su más entero perjuicio de la codemandada persona moral denominada ***** en su carácter de fiador, luego entonces y al haberse declarado procedente dicho desistimiento, dicha moral antes citada no le deparará

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

perjuicio alguno la presente resolución, ello atendiendo al desistimiento de la acción realizado a su favor.

-----**III.**- Ahora bien, y toda vez que los demandados, no contestaron la demanda entablada en su contra, por lo cual no opusieron defensas y excepciones, se procede a entrar al estudio de la acción principal, en la que *********, por conducto de su Apoderada Legal, en su carácter de parte actora, demandó de ********* en su carácter de arrendatario y la persona moral denominada ********* y fiador, respectivamente la pretensión marcada con el numeral “1” consistente en “La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día uno de noviembre del dos mil dieciocho, respecto del inmueble identificado como **Local **** del inmueble ubicado en ***** Número ****, Colonia *******, código postal *********, **Cuernavaca, Morelos**”.

Así mismo, el artículo **1948** del Código Civil del Estado de Morelos, 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”.*

Por su parte el artículo **1949** de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos ya citada, dispone:

“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1938 y 1939 de este Ordenamiento”.

Y el artículo 1955 en su fracción I, determina:

“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”

La actora para acreditar la procedencia de su acción, ofreció la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el uno de noviembre de dos mil dieciocho, celebrado entre *****, por conducto de su Apoderada Legal, como arrendadora y los hoy demandados ***** en su carácter de arrendatario y la persona moral denominada ***** y fiador, respectivamente, dando con ello cumplimiento a lo decretado por el artículo 1881 del Código Sustantivo Civil antes invocado que dispone: *“El arrendamiento debe otorgarse por escrito...”*, contrato en el que se pactó el término de doce meses forzosos para los contratantes, a partir del uno de noviembre de dos mil dieciocho, siendo objeto del contrato el inmueble identificado como **Local **** del inmueble ubicado en ***** Número ****, Colonia *****, código postal *****, Cuernavaca, Morelos**”; documental privada que no fue objetada por la parte demandada dentro del plazo concedido para ello, por tanto se le otorga **valor probatorio pleno** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, teniéndose por acreditada la relación contractual de las partes, y el derecho de la actora para demandar la rescisión del contrato arrendamiento en virtud de haber operado la falta de pago de la renta.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

De igual manera, la actora ofreció la prueba confesional a cargo del demandado ***** en su carácter de arrendatario, el cual se desahogó en la audiencia de ley del **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, la cual benefició a los intereses de la parte actora, en virtud de que el demandado no compareció a su desahogo sin causa que lo justificara, por lo que se les declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, por lo que confesó fictamente en su perjuicio que:

- 1.-** *Que conoce a la C. *****.*
- 2.-** *Que conoce a la C. *****.*
- 3.-** *Que conoce a la C. ***** porque es la apoderada legal de *****.*
- 4.-** *Que tiene conocimiento que ***** es la Apoderada Legal de *****.*
- 5.-** *Que conoce a ***** porque celebó un contrato de arrendamiento.*
- 6.-** *Que ***** firmo en representación de ***** el contrato de arrendamiento que concertó.*
- 7.-** *Que el absolvente celebró contrato de arrendamiento con fecha 1 de noviembre del 2018.*
- 8.-** *Que el absolvente celebró el contrato en su carácter de arrendatario.*
- 9.-** *Que el contrato de arrendamiento que concertó la persona moral denominada ***** es su fiador.*
- 10.-** *Que el inmueble motivo del contrato, que arrendo es el Local no. **** del inmueble ubicado en ****, No. **** Colonia ***** en Cuernavaca, Morelos, C.P. *****.*
- 11.-** *Que la firma que calza el contrato de fecha 1 de noviembre del 2018 donde dice su nombre es del absolvente.*
- 12.-** *Que la firma que calza el contrato de fecha 1 de noviembre del 2018 es la que usa el absolvente en sus asuntos públicos como privados.*
- 13.-** *Que el absolvente reconoce el contenido plasmado en el contrato de fecha 1 de noviembre del 2018.*
- 14.-** *Que el absolvente tiene conocimiento que el contrato de arrendamiento se concertó por un año forzoso para ambas partes.*

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

- 15.-** *Que el absolvente tiene conocimiento que el contrato feneció el día 1 de noviembre del 2019.*
- 16.-** *Que el absolvente tiene conocimiento que el uso que daría el local arrendado sería el de bodega.*
- 17.-** *Que tiene conocimiento el absolvente que en el primer párrafo del basal se pactó una vigencia de 1 año forzoso de duración.*
- 18.-** *Que tiene conocimiento que en el primer párrafo del basal se pactó que iniciaba el 1 de noviembre del 2018 y concluía el 1 de noviembre del 2019.*
- 19.-** *Que en el primer párrafo y cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta la cantidad de \$3,500.00 mensuales de renta mas I.V.A.;*
- 22.-** *Que pacto en la cláusula primera del básico de la acción que pagaría la renta dentro de los primeros cinco días del mes.*
- 23.-** *Que pactó en la cláusula primera que pagaría la renta en el domicilio del arrendador.*
- 24.-** *Que el absolvente adeuda al arrendador las rentas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2019.*
- 25.-** *Que el absolvente adeuda al arrendador las rentas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020.*
- 26.-** *Que el absolvente adeuda al arrendador las rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre del 2021.*
- 27.-** *Que el absolvente carece de los recibos fiscales de pagos de las rentas de los meses de febrero del 2019 a octubre del 2021.*
- 28.-** *Que el absolvente fue requerido del pago de las rentas que adeuda.*
- 29.-** *Que el absolvente fue requerido del pago de las rentas que adeuda en el local arrendado.*
- 30.-** *Que el absolvente se abstuvo de pagar las rentas que adeuda.*
- 31.-** *Que el absolvente usa el inmueble como bodega.*
- 32.-** *Que la absolvente tiene conocimiento que en la cláusula primera del básico se pactó una pena por mora en el pago de las rentas.*
- 33.-** *Que la absolvente tiene conocimiento que se pactó en la cláusula primera que la pena por mora aplicaría si se abstenía de pagar la*

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

renta dentro de los primeros cinco días del mes.

34.- *Que la pena por mora en el pago de renta sería a razón del 5% mensual, más sobre la renta pactada.*

35.- *Que el absolvente se abstuvo de pagar la pena por mora en que incurrió de las rentas de febrero del 2019 a octubre del 2021.*

36.- *Que el absolvente ha omitido pagar a pena por mora pactada, de las rentas de febrero del 2019 a octubre del 2021.*

37.- *Que el absolvente carece de documento que justifique haber pagado la pena por mora de las rentas de febrero del 2019 a octubre del 2021.*

38.- *Que en el primer párrafo del contrato el absolvente se obligó a pagar el impuesto al valor agregado de cada renta generada.*

39.- *Que el absolvente se ha abstenido de pagar el I.V.A. de los meses de febrero del 2019 a octubre del 2021.*

40.- *Que el absolvente carece de documento que acredite haber pagado el I.V.A. de los meses de febrero del 2019 a octubre del 2021.*

41.- *Que en la cláusula décima séptima del basal el absolvente se obligó a pagar los servicios que utiliza en el local arrendado.*

42.- *Que el absolvente se abstuvo de pagar los servicios que usa en el local arrendado desde febrero del 2019 a octubre del 2021.*

43.- *Que el absolvente carece de documento que acredite haber pagado los servicios que usa en el local arrendado.*

44.- *Que en la cláusula sexta del básico de la acción se pactó que al término de la vigencia del contrato y se abstuviera de desocupar el local se aumentaría el precio de la renta.*

45.- *Que en la cláusula sexta del basal se pactó un aumento del 10% sobre la renta.*

46.- *Que el absolvente tiene conocimiento que el incremento de la renta del año 2020 se abstuvo de cubrirlo.*

47.- *Que el absolvente tiene conocimiento que el incremento de la renta del año 2021 se abstuvo de cubrirlo.*

48.- *Que el absolvente dio motivos para demandar en la vía y forma propuesta.*

49.- *Que el absolvente tiene sus muebles en el local arrendado.*

50.- *Que el absolvente carece de tener interés en devolver el local arrendado.”*

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Probanza a la cual, se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículo 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, porque dicha confesión ficta perjudica a los intereses del demandado, reconociendo que celebraron un contrato de arrendamiento el día **uno de noviembre de dos mil dieciocho**, que su firma es la que aparece en el contrato de arrendamiento suscrito el uno de noviembre de dos mil dieciocho, que debe el arrendamiento desde febrero de dos mil diecinueve a octubre de dos mil veintiuno, que se encuentra usando el local dado en arrendamiento, que conocía todas y cada una de los aumentos tanto a la renta como al I.V.A.; y toda vez que no obra en autos alguna prueba directa que destruya la presunción de certeza que le otorga la ley, así mismo al estar administrada con el contrato de arrendamiento base de la acción, que ya fue valorado en líneas anteriores.

Así mismo la parte actora ofreció la testimonial a cargo de ***** y *****, misma que tuvo verificativo el dos de diciembre de dos mil veintiuno y de la cual se desprende que ambos fueron acordes y contestes al declarar en términos generales: *“...Que si conocen a la C. *****; porque trabajan con ella; conociéndola desde hace doce y veinte años respectivamente; Que sí conocen a la C. *****; porque trabajan con ella, desde hace doce y veinte años aproximadamente; Que conocen a *****; porque renta una bodega, y lo conocen a finales del dos mil dieciocho; la relación es por la renta de una bodega, desde noviembre del año dos mil dieciocho; y sabe y le consta porque saben de la existencia y firma del contrato de arrendamiento en noviembre del año dos mil dieciocho, en el cual se pactaron como concepto de renta el monto de \$3,500.00 (Tres mil quinientos 00/100 Moneda*

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

*Nacional); y el inmueble arrendado es una *****
marcada con el número ****, manifestando que se
adeudan las rentas desde febrero del dos mil diecinueve
a la fecha (dos mil veintiuno); y les sabe y consta porque
trabajan con ella y la segunda de las mencionadas
redactó el contrato de arrendamiento; y que dicho
demandado no pago la luz y agua...”*

Probanzas que adminiculadas a la documental
privada exhibida, se les concede pleno valor probatorio
en términos de lo previsto por el artículo 490 del Código
Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, toda vez
que los testigos son coincidentes en manifestar que la
parte actora arrendó el bien inmueble identificado como
Local ** del inmueble ubicado en ***** Número
****, Colonia ***** , código postal ***** ,
Cuernavaca, Morelos”**, y que la persona que ocupó
dicho inmueble era ***** en su carácter de
arrendatario.

De igual manera ofreció las **pruebas
documentales privadas**, consistentes en **once recibos
fiscales** digitales de las rentas correspondientes a
**febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto,
septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año
dos mil diecinueve**, todos por la cantidad de \$4,060.00
(Cuatro mil sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional) en
donde aparece como nombre de emisor el de ***** y
como receptos ***** , y en el cual se encuentra
plasmado el concepto y monto de cada recibo,
documentales privadas, a las cuales en términos del
artículo 442 en relación con el 490 de la Ley adjetiva
Civil vigente, y con las cuales queda evidenciada la falta
de pago por parte del ahora demandado frente a su
obligación respecto de las rentas pactadas.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Por cuanto la **presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones**, beneficiaron a los intereses de la parte actora, porque al obrar en poder de ésta el **contrato de arrendamiento de uno de noviembre de dos mil dieciocho** así como los comprobantes fiscales de pago, hacen la presunción plena del incumplimiento por parte del ahora demandado en su obligación de pago de las rentas pactadas.

En éste contexto al haber probado la actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación del demandado de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato; prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al afirmar la arrendadora la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar la acción rescisoria, incumbe a el arrendatario demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no a la actora, puesto que exigirle tal prueba a la actora equivaldría a obligarlo a probar una negación.

En consecuencia, adminiculadas las pruebas documental privada consistente en el contrato base de la acción y la confesión ficta, así como los comprobantes fiscales, así como las testimoniales desahogadas, valorados en líneas anteriores, **se declara procedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción**, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas en términos de lo pactado en la cláusula 1 del contrato de arrendamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

En tales consideraciones, y por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **2)**, **se ordena la desocupación y entrega del Local **** del inmueble ubicado en ***** Número ****, Colonia *****, código postal *******, Cuernavaca, Morelos”, en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele a él demandado un plazo de **diez días**, para que realice la desocupación voluntariamente, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa. Sirviendo de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que dice: Número de registro: 166732 Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo XXX, Agosto de 2009, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 258:

“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.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Así también, y toda vez que quedó acreditada la falta de pago por parte del demandado, se condena a ***** en su carácter de arrendatario, al pago de la prestación marcada con el número **3)**, consistente en el pago de la cantidad de **\$44,660.00 (Cuarenta y cuatro**

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

mil seiscientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a las mensualidades de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil diecinueve, por lo tanto, requiérase a el demandado el pago de la referida cantidad, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, embárguensele bienes de su propiedad suficientes para garantizar al adeudo, y con la venta de los mismos hágase pago al actor de lo reclamado.

En términos de lo pactado en el contrato base de la acción en sus cláusulas décimo séptima (17), décimo octava (18) y vigésima (20), y en términos de lo requerido en la **prestación marcada** con el número **4)**, se **condena** al demandado ***** en su carácter de arrendatario, al pago que resulte por conceptos de los servicios de **agua, luz y servicio de telefonía**, que el hoy demandado ha utilizado en el inmueble arrendado esto a partir del mes de **febrero de dos mil diecinueve** y hasta la total desocupación del inmueble arrendado y hasta la total liquidación de dichos adeudos, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

Así también, en términos de lo pactado en la cláusula **primer** del básico de la acción, y en términos de la prestación marcada con el número **5)**, y por quedar debidamente obligada la parte demandada, se **condena** a ***** en su carácter de arrendatario, al pago de la **pena convencional** pactada, a razón de la cantidad que resulte del **5% (cinco por ciento) adicional** por cada pago insoluto respecto de los meses de rentas adeudados a partir de febrero de dos mil diecinueve y las que en lo sucesivo se sigan generando

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

hasta la entrega física del local arrendado, monto que será cuantificado en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

De la misma manera, en términos de la cláusula **sexta**, se condena a el demandado ***** en su carácter de arrendatario, al pago que resulte por concepto de **aumento de renta** a razón del **10% (diez por ciento)** sobre el monto de **\$3,500.00 (Tres mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional)**, de las rentas que se sigan generando, aumento que deberá de computarse a partir de **diciembre de dos mil diecinueve** y **hasta la entrega física, jurídica y material del bien inmueble** dado en arrendamiento, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, apercibiendo a dicho demandado que en caso de no hacer pago se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

Respecto al pago de la prestación marcada con el número **6)**, y en términos del contrato base de la acción, se condena al demandado al pago por concepto del **Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)**, de cada uno de los meses a razón de la cantidad de \$560.00 (Quinientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional), mismos que se cuantificarán a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve y hasta la total entrega y desocupación el inmueble dado en arrendamiento, previa liquidación que al efecto se formule.

Sirve a lo anterior la jurisprudencia emitida en la Novena Época, consultable bajo el número de registro 186972 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis I.8o.C. J/14, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV de mayo de 2002, página 951, la cual indica:

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

**CONTRATOS. LOS LEGALMENTE
CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE
CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE
SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS
FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN
ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA
OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS
CONDICIONES QUE PRIVABAN AL
CONCERTARSE AQUÉLLA.**

De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis pacta sunt servanda, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 246/98. Martha Irene Bustos González. 12 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arellano Hobelsberger. Secretario: José David Cisneros Alcaraz .

Amparo directo 1284/98. Industrias Cormen, S.A. de C.V. 11 de diciembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arellano Hobelsberger. Secretario: José David Cisneros Alcaraz.

Amparo directo 29/2001. Gustavo Parrilla Corzas. 22 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Patricio González-Loyola Pérez. Secretario: Enrique Villanueva Chávez.

Amparo directo 427/2001. Dachi, S.A. de C.V. 22 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arellano Hobelsberger. Secretario: Dante Adrián Camarillo Palafox.

Amparo directo 2/2002. Restaurante Villa Reforma, S.A. de C.V. y otros. 25 de marzo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Patricio

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

González-Loyola Pérez. Secretario: Enrique Villanueva Chávez.

Sirve a lo anterior la jurisprudencia emitida en la Novena Época, consultable bajo el número de registro 162651 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis 1a. IV/2011, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, de marzo de 2011, página 457, la cual indica:

ARRENDAMIENTO. FORMAS DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE OTORGAR EL RECIBO DE PAGO RESPECTIVO PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 2428-E, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

*El recibo de pago es el documento de autoría del acreedor que contiene los elementos necesarios del pago realizado por el deudor respecto de una obligación, por lo que constituye el medio idóneo para demostrar el pago. Sin embargo, actualmente existen documentos que al cumplir con la misma función, también pueden considerarse "recibos" de pago, como la ficha de depósito bancario, los registros de transferencias bancarias realizadas por medios físicos o electrónicos y, en general, los documentos análogos que demuestren el pago. Por tanto, si el arrendatario puede tener acceso a cualquiera de los documentos indicados, cada vez que realiza el pago de una pensión rentística, debe considerarse, para efectos del artículo **2428-E, segundo párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal**, que el arrendador ha cumplido con la obligación de otorgar el recibo de pago respectivo, sobre todo cuando la generación del documento de que se trate proviene de un medio de pago pactado por las partes en el contrato respectivo.*

Contradicción de tesis 123/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Noveno, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de diciembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rodrigo de la Peza López Figueroa.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no resuelve el tema de la contradicción planteada.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Así también, es aplicable el criterio con registro 2021577, de la Décima Época, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis I. 3o. C. 418 C (10a), cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 75, de febrero de 2020, Tomo III, la cual indica:

PENA CONVENCIONAL EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SI LA DEUDORA SE ABSTIENE DE PAGAR LA RENTA CON OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, AQUÉLLA SE SIGUE GENERANDO HASTA LA ENTREGA DE ÉSTE, SIN IMPORTAR QUE LA SUMATORIA DE ESA PRESTACIÓN SUPERE LA SUERTE PRINCIPAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

*De los artículos **1840, 1843 y 2104, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal**, aplicable para la Ciudad de México, se obtiene que quien cumple una obligación fuera del plazo es responsable del pago de daños y perjuicios, los cuales se pueden estipular como una contraprestación, siempre y cuando no excedan del monto de la obligación principal; en el supuesto de obligaciones periódicas, como ocurre en el arrendamiento de inmuebles, la suerte principal es el monto que se cubre en la periodicidad pactada, que generalmente es mensual. Ahora bien, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer el monto de un interés moratorio ante el retardo en el cumplimiento de la obligación, equiparable a una cláusula penal en la que se fija de forma expresa y anticipada el monto de la indemnización que pueda causarse por el incumplimiento de lo pactado, siempre y cuando no exceda la suma de la obligación principal. En consecuencia, cada mes en que la deudora se abstenga de pagar la renta con ocupación del inmueble, se sigue generando la pena convencional, acumulándose hasta la entrega de éste, sin importar que la sumatoria de esa prestación en algún momento supere la suerte principal, pues ésa es una circunstancia aleatoria que no debe liberar al deudor para retener contra la voluntad del acreedor el bien alquilado sin resentir una sanción.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Amparo directo 667/2019. Francisco Castillo Bonilla, su sucesión. 9 de octubre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Sofía Verónica Ávalos Díaz. Secretario: Miguel Ángel Vadillo Romero.

Por último resulta aplicable el criterio cuyo registro digital 190921 a instancia de la Primera Sala, Tesis 1a./J.18/2000, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, de Octubre de 2000, página 227, el cual indica:

VALOR AGREGADO. CORRESPONDE AL ARRENDADOR EL PAGO DEL IMPUESTO RELATIVO CUANDO SE RECLAMA EN UN JUICIO DE ARRENDAMIENTO Y EN EL CONTRATO NO EXISTE PACTO EXPRESO Y POR SEPARADO DE SU TRASLACIÓN AL ARRENDATARIO.

*De conformidad con lo dispuesto por el artículo **1o., fracción III, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado**, la parte directamente obligada a hacer el pago de dicho impuesto ante las autoridades recaudadoras respectivas en materia de arrendamiento de inmuebles, es el arrendador; y aun cuando la ley en cita permite que se traslade el mencionado impuesto al arrendatario, es necesario que ello se haga en forma expresa y por separado, para poder condenar al inquilino a su pago en el juicio de arrendamiento; por tanto, si el arrendador no demostró, con el contrato respectivo, que la referida obligación fiscal se trasladó en forma expresa y por separado a su arrendatario, no es factible concluir que éste deba ser condenado como obligado a su pago, toda vez que conforme a lo previsto por el artículo **2406 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal**, el contrato mencionado debe constar por escrito y contener los requisitos mínimos que establece el diverso artículo **2448 F** del propio código, ya que la falta de estas formalidades se imputará al arrendador.*

Contradicción de tesis 52/98. Entre las sustentadas por el Tercer y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Palacios. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame. Tesis de jurisprudencia 18/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

IV.- Respecto al pago de los **gastos y costas** solicitados en este juicio por la parte actora, se **ABSUELVE**, a él demandado *********, en su carácter de arrendatario, al pago de las **costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor cuando respectivamente determinan: “**...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...**” y “**... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código...**”; no así al pago de **gastos**, pues en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia a el demandado de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, el cual ordena: “**...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...**”, se **condena a ******* en su carácter de arrendatario, **al pago de los gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación, es legalmente competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, 31, 34, 1034 del Código Procesal Civil vigente para el Estado, 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y la vía elegida es la procedente de conformidad con los artículos 266 fracción II y 636 del ordenamiento adjetivo invocado.

SEGUNDO: La parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal, acreditó su acción y el demandado ***** en su carácter de arrendatario, no compareció a juicio, ni opuso defensas y excepciones que destruyeran la acción ejercida, por lo que se siguió este juicio en su rebeldía en consecuencia

TERCERO: Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento base de la presente acción, celebrado entre *****, por conducto de su Apoderada Legal, y ***** en su carácter de arrendatario, en su carácter de fiador, el día **uno de noviembre de dos mil dieciocho**, respecto del inmueble ubicado en **Local **** del inmueble ubicado en ***** Número ****, Colonia *******, código postal *****, Cuernavaca, Morelos.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

CUARTO: Se condena al demandado ***** en su carácter de arrendatario **a la desocupación y entrega del Local **** del inmueble ubicado en ***** Número ****, Colonia ***** , código postal ***** , Cuernavaca, Morelos**”, en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele a él demandado un plazo de **diez días**, para que realice la desocupación voluntariamente, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO: Se condena a ***** en su carácter de arrendatario, al pago de la prestación marcada con el número **3)**, consistente en el pago de la cantidad de **\$44,660.00 (Cuarenta y cuatro mil seiscientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional)** por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a las mensualidades de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil diecinueve, por lo tanto, requiérase a el demandado el pago de la referida cantidad, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, embárguensele bienes de su propiedad suficientes para garantizar al adeudo, y con la venta de los mismos hágase pago al actor de lo reclamado.

SEXTO.- Se **condena** al demandado ***** en su carácter de arrendatario, al pago que resulte por conceptos de los servicios de **agua, luz y servicio de telefonía**, que el hoy demandado ha utilizado en el inmueble arrendado esto a partir del mes de **febrero de dos mil diecinueve** hasta la desocupación del inmueble arrendado y hasta la total liquidación de dichos adeudos, apercibiéndole que en caso de no

VS

JUIICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

hacerlo, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

SÉPTIMO.- Se **condena** a ***** en su carácter de arrendatario, al pago de la **pena convencional** pactada, a razón de la cantidad que resulte del **5% (cinco por ciento)** por cada pago insoluto respecto de los meses de rentas adeudados a partir de febrero de dos mil diecinueve y las que en lo sucesivo se sigan generando hasta la entrega física del local arrendado, monto que será cuantificado en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- Se condena a el demandado ***** en su carácter de arrendatario, al pago que resulte por concepto de **aumento de renta** a razón del **10% (diez por ciento)** sobre el monto de **\$3,500.00 (Tres mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional)**, de las rentas que se sigan generando, aumento que deberá de computarse a partir de **diciembre de dos mil diecinueve** y **hasta la entrega física, jurídica y material del bien inmueble** dado en arrendamiento, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, apercibiendo a dicho demandado que en caso de no hacer pago se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

NOVENO.- Se condena al demandado al pago por concepto del **Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)**, a razón de la cantidad de **\$560.00 (Quinientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional)**, mismos que se cuantificarán a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve y hasta la total entrega y desocupación el inmueble dado en arrendamiento, previa liquidación que al efecto se formule.

VS

JUICIO: ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE: 46/2020

DÉCIMO.- Se **ABSUELVE** al demandado ***** en su carácter de arrendatario al pago de costas solicitadas por la parte actora, en función de las argumentaciones vertidas en la parte considerativa de la presente resolución.

DÉCIMA PRIMERA: Se **CONDENA** a ***** en su carácter de arrendatario, al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, por ante el Primer Secretario de Acuerdos, licenciado **Jesús Arturo Ramírez Santiesteban**, con quien legalmente actúa y da fe.-

LMTS/Checo.