



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a dos de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número **283/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por ***** contra la persona moral denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado; y,

RESULTANDO:

1. Por escrito presentado el nueve de octubre de dos mil veinte, compareció *****, por su propio derecho, demandando a **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, **JUICIO DE DESAHUCIO**, las siguientes prestaciones:

“DE LA ARRENDATARIA:

A) La rescisión del contrato de arrendamiento que celebramos, entre la suscrita actora ***** y la moral demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante y apoderada legal la señora *****, en el domicilio de la arrendadora en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, el día diez de agosto del dos mil dieciséis, respecto de la casa *****, destinada para **ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES**.

B) La desocupación y entrega de la localidad arrendada, con sus frutos acciones y mejoras que tuviere;

DE LA ARRENDATARIA Y SUS FIADORES:

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

C) El pago de la cantidad de \$2´822,880.37 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de la suma que resulta por el adeudo de LAS VEINTICINCO RENTAS COMPLETAS MENSUALES vencidas, que a continuación se detallan y precisan:

A razón de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL) por cada mes de alquiler, correspondientes a los meses OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE esos tres meses del DOS MIL DIECIOCHO y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO estos últimos ocho meses todos del dos mil diecinueve, por lo que resulta que, a razón de ese alquiler mensual, los codemandados adeudan a la suscrita arrendadora, **once rentas mensuales que multiplicadas por \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL) nos da un total de \$1,219,632.81 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 81/100 MONEDA NACIONAL).**

Y a razón de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) por cada mes de alquiler, correspondientes a los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE esos cuatro meses del DOS MIL DIECINUEVE y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO y AGOSTO esos ocho últimos meses del DOS MIL VEINTE, por lo que resulta que a razón de ese alquiler mensual, los codemandados adeudan a la suscrita arrendadora **doce rentas mensuales que multiplicadas por \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) nos da un total de \$1,366,831.32 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 32/100 MONEDA NACIONAL).**

Y a razón de \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL), por cada mes de alquiler, correspondientes a los meses de SEPTIEMBRE y OCTUBRE ambos meses del DOS MIL VEINTE, por lo que resulta que, a razón de ese alquiler mensual, los codemandados adeudan a la suscrita arrendadora, **dos rentas mensuales que multiplicadas por \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) nos da un total \$236,416.24 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 24/100 MONEDA NACIONAL).**

De acuerdo a la operación aritmética de una suma, resulta que \$1,219,632.81 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 81/100 MONEDA NACIONAL) más \$1,366,831.32 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 32/100 MONEDA NACIONAL) más \$236,416.24 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 24/100 MONEDA NACIONAL), no da un gran total de \$2´822,880.37 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL) que es lo que los demandados adeudan a la suscrita arrendadora por concepto de la suma que resulta por el adeudo de LAS VEINTICINCO RENTAS COMPLETAS MENSUALES vencidas que ahora les reclamo a los codemandados, de las cuales anexo sus respectivas facturas.

Asimismo, demando de los codemandados el pago de esas rentas vencidas, más las rentas mensuales que se sigan venciendo que se deben de empezar a computar a partir de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre del dos mil veinte hasta la total solución del presente negocio judicial, mismas que se deberán precisar y



PODER JUDICIAL

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

cuantificar en los términos y condiciones pactados en el contrato de arrendamiento base de acción en el momento en que los codemandados hagan pago efectivo de esas rentas mensuales que se sigan venciendo y generando a partir de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre del dos mil veinte hasta la total solución de este juicio o en ejecución y liquidación efectiva de sentencia, según sea el caso.

En virtud de que las rentas mensuales que, en su caso, se empezaran a computar a partir del mes de noviembre del dos mil veinte, a la fecha de presentación de esta demanda no se encuentran vencidas, estoy imposibilitada física y jurídicamente para emitir esas facturas, dado que es una prestación futura que debo y puedo emitir hasta que se genere esa renta pues, en estricto derecho, no hay certeza legal de que se generen esas rentas mensuales, en razón de que la demandada inquilina puede desocupar y entregar a la suscrita el inmueble arrendado en el momento que lo desee y así convenga a sus intereses, por lo que me reservo mi derecho para exhibirlas en juicio una vez que se encuentren vencidas y se generen dicha(sic) rentas mensuales y se dicte sentencia definitiva en el presente juicio y se ejecute la misma en relación al pago de esta prestación reclamada de las rentas mensuales que se generen a partir, reitero, del primero de noviembre de dos mil veinte hasta la conclusión del presente juicio.

A esos montos de las rentas mensuales se les aplica más el impuesto al valor agregado.

D) El pago de la cantidad de \$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de adeudo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) deducido de las VEINTICINCO rentas mensuales que a continuación se precisan y se detallan:

Por lo meses correspondientes a OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE esos tres meses del DOS MIL DIECIOCHO y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO estos últimos ocho meses todos del dos mil diecinueve, calculadas por el dieciséis por ciento del IVA, (Impuesto al valor Agregado) sobre el precio de cada una de esas rentas mensuales pactadas en la cláusula II, del contrato de marras base de la acción, es decir por esos meses de alquiler, donde cada renta mensual cuesta la cantidad de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL), que por el 16% (dieciséis por ciento) por concepto de IVA (Impuesto al Valor agregado) nos arroja la cantidad de \$17,740.11 (DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 11/100 MONEDA NACIONAL) por concepto del Impuesto al Valor Agregado por cada uno de esos once meses de renta mensual; por lo que multiplicados once rentas mensuales por \$17,740.11 (DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 11/100 MONEDA NACIONAL) que es la cantidad de Impuesto al Valor Agregado por cada alquiler mensual, nos da un total de **\$195,141.21(CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS 21/100 MONEDA NACIONAL).**

Por los meses correspondientes a SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE esos cuatro meses del DOS MIL DIECINUEVE y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO y AGOSTO esos ocho últimos meses del DOS MIL VEINTE, calculadas por el dieciséis por ciento de IVA (Impuesto al valor Agregado) sobre el precio de cada una de esas rentas mensuales pactadas en la cláusula II., del contrato de marras base de la acción, es decir por esos meses de alquiler, donde cada renta mensual cuesta la cantidad de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) que por el 16% (dieciséis por ciento) por concepto de IVA (Impuesto al Valor agregado) nos arroja la cantidad de \$18,224.42 (DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL) por concepto del

Impuesto al Valor Agregado por cada uno de esos doce meses de renta; por lo que multiplicados doce rentas mensuales por \$18,224.42 (DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL) que es la cantidad de Impuesto al Valor Agregado por cada alquiler mensual, nos da un total de **\$218,693.04 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL).**

Por lo meses correspondientes a SEPTIEMBRE y OCTUBRE ambos meses del DOS MIL VEINTE, calculadas por el dieciséis por ciento de IVA (Impuesto al Valor Agregado) sobre el precio de cada una de esas rentas mensuales pactadas en la cláusula II., del contrato de marras base de la acción, es decir por esos meses de alquiler, donde cada renta mensual cuesta la cantidad de \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) que por el 16% (dieciséis por ciento) por concepto de IVA (Impuesto al Valor agregado) nos arroja la cantidad de \$18,913.30 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS 30/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de impuesto al Valor Agregado por cada uno de esos dos meses de renta; por lo que multiplicados dos rentas mensuales por \$18,913.30 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS 30/100 MONEDA NACIONAL) que es la cantidad de Impuesto al Valor Agregado por cada alquiler mensual, nos da un total de **\$37,826.60 (TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL).**

De acuerdo a la operación aritmética de una suma, resulta que \$195,141.21 (CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS 21/100 MONEDA NACIONAL) más \$218,693.04 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL) más \$37,826.60 (TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL), nos da un gran total de **\$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL)** que es lo que los demandados adeudan a la suscrita arrendadora por concepto de IVA (Impuesto al Valor Agregado) sobre la suma que resulta por el adeudo de LAS VEINTICINCO RENTAS COMPLETAS MENSUALES vencidas que ahora les reclamo a los codemandados de las cuales anexo sus respectivas facturas.

Así mismo, demando de los codemandados el pago el IVA (Impuesto al Valor Agregado) generado sobre las rentas vencidas más el IVA (Impuesto al Valor Agregado) calculado sobre las rentas mensuales que se sigan venciendo a partir de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre del dos mil veinte hasta la total solución del presente negocio judicial, calculadas por el dieciséis por ciento sobre el precio de la renta pactado en la cláusula II, del contrato de marras base de la acción, prestación que se deberá precisar y cuantificar en el momento en que los codemandados hagan pago efectivo del IVA (Impuesto al Valor Agregado) sobre esas rentas mensuales que se sigan venciendo a partir de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre del dos mil veinte hasta la total solución de este juicio o en ejecución y liquidación efectiva de sentencia según sea el caso;

En virtud de que las rentas mensuales que, en su caso, se empezaran a computar a partir del mes de noviembre del dos mil veinte, a la fecha de presentación de esta demanda no se encuentran vencidas, estoy imposibilitada física y jurídicamente para emitir esas facturas, dado que es una prestación futura que debo y puedo emitir hasta que se genere esa renta pues, en estricto derecho, no hay certeza legal de que se generen esas rentas mensuales, en razón de que la demandada inquilina puede desocupar y entregar a la suscrita el inmueble arrendado en el momento que lo desee y así convenga a sus intereses, por lo que me reservo mi derecho para exhibirlas en juicio una vez que se encuentren vencidas y se generen dicha(sic) rentas mensuales y se dicte



PODER JUDICIAL

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

sentencia definitiva en el presente juicio y se ejecute la misma en relación al pago de esta prestación reclamada de las rentas mensuales que se generen a partir, reitero, del primero de noviembre de dos mil veinte hasta la conclusión del presente juicio.

E) El pago del DIEZ POR CIENTO MENSUAL, por concepto de intereses moratorios sobre el importe de cada renta mensual, por el incumplimiento de la arrendataria y sus fiadores en el pago de las rentas que se les reclama, contados a partir del primer vencimiento incumplido correspondiente al mes de PRIMERO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO hasta la total solución del presente negocio judicial, esta prestación deberá cuantificarse al momento en que haga pago la parte demandada a la suscrita arrendadora de las rentas adeudadas o en ejecución y liquidación de sentencia, según sea el caso, en la forma y términos pactados en la cláusula III (tercera romano) del contrato base de la acción.

En relación a esta prestación me reservo mi derecho para exhibir la factura o recibo de pago correspondiente a los intereses moratorios que se reclaman de los codemandados en el momento procesal oportuno, en virtud de que es una prestación que en este momento esta indeterminada e imprecisa, misma que se resolverá en la sentencia definitiva que se dicte en este juicio y en ejecución de la misma.

F) La entrega por parte de los codemandados a la suscrita arrendadora de los recibos de pago de energía eléctrica, con los que acrediten estar al corriente en el pago de energía eléctrica en la localidad arrendada que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la localidad arrendada, que fue en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento base de acción, el diez de agosto del dos mil dieciséis, hasta la fecha en que se entregue a la suscrita actora física y jurídicamente, vacía y desocupada el inmueble objeto de esta controversia, en la forma y términos pactados en la cláusula V (quinta romano) y segundo párrafo de la cláusula IX (novena romano) ambas del contrato base de la acción, en razón de que no han acreditado el pago del consumo de energía eléctrica que se les reclama con los recibos de pago correspondientes;

G) El pago de energía eléctrica que la demandada inquilina haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entro en su posesión, que fue en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento base de acción, el diez de agosto del dos mil dieciséis hasta que se haga entrega a la suscrita actora física y jurídica de la localidad arrendada, les reclamo a los codemandados el pago de ese adeudo que tengan con la Comisión Federal de Electricidad y que se refleje en el recibo correspondiente que al efecto se nos extienda por dicho periodo por el prestador del servicio, una vez que sea entregado el inmueble arrendado a la suscrita; esta prestación deberá cuantificarse al momento en que haga pago la parte demandada de la presente prestación o en ejecución y liquidación de sentencia, según sea el caso, en la forma y términos pactados en la cláusula V (quinta romano) en relación con el segundo párrafo de la cláusula IX (novena romano) ambas del contrato base de la acción, en razón de que no han acreditado a la suscrita el pago del consumo de energía eléctrica que se le reclama con los recibos de pago correspondientes, desde que la inquilina entró en arrendamiento.

En relación a esta prestación a me reservo mi derecho para exhibir la factura o recibo de pago correspondiente de energía eléctrica que se reclaman de los codemandados en el momento procesal oportuno, en virtud de que es una prestación que en este momento esta indeterminada e imprecisa, misma que se resolverá en la sentencia definitiva que se dicte en este juicio y en ejecución de la misma.

H) La entrega por parte de los codemandados a la suscrita arrendadora de los recibos de pago de consumo de agua, con los que acredite estar al corriente en el pago de consumo e agua en la localidad arrendada con el prestador de ese servicio CEAGUA (Comisión Estatal del Agua), que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la localidad arrendada que fue en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento base de acción, el diez de agosto del dos mil dieciséis, hasta la fecha en que se entregue a la suscrita actora física y jurídicamente, vacío y desocupado el inmueble objeto de esta controversia, en la forma y términos pactados en la cláusula V (quinta romano) y segundo párrafo de la cláusula IX (novena romano) ambas del contrato base de la acción, en razón de que no han acreditado el pago del consumo de agua que se les reclama con los recibos de pago correspondientes;

I) El pago del consumo de agua que la demandada inquilina haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entro en su posesión, que fue en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento base de acción, el diez de agosto del dos mil dieciséis hasta que se haga entrega a la suscrita actora física y jurídica de la localidad arrendada, le reclamo el pago de este adeudo que tenga con CEAGUA (Comisión Estatal del Agua) y que se refleje en el recibo correspondiente que al efecto se nos extienda por dicho periodo por el prestador del servicio, una vez que sea entregado el inmueble arrendado a la suscrita; esta prestación deberá cuantificarse al momento en que haga pago la parte demandada de la presente prestación o en ejecución y liquidación de sentencia, según sea el caso, en la forma y términos pactados en la cláusula V (quinta romano) en relación con el segundo párrafo de la cláusula IX (novena romano) ambas del contrato base de la acción, en razón de que los codemandados no han acreditado a la suscrita el pago del consumo de agua que se le reclama con los recibos de pago correspondientes, desde que la inquilina entró en arrendamiento.

En relación a esta prestación me reservo mi derecho para exhibir la factura o recibo de pago correspondiente de energía eléctrica que se reclaman de los codemandados en el momento procesal oportuno, en virtud de que es una prestación que en este momento esta indeterminada e imprecisa, misma que se resolverá en la sentencia definitiva que se dicte en este juicio y en ejecución de la misma.

J) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Manifestó los hechos en que fundó su acción e invocó el derecho que creyó aplicable, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidas, como si se insertasen a la letra.

2. Con fecha catorce de octubre de dos mil veinte, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de **veintisiete de octubre de dos mil veinte**, se admitió la demanda planteada, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra; asimismo,



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

PODER JUDICIAL

se ordenó requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, **apercibida** que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal le surtirían efectos mediante publicación en el **Boletín Judicial** que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; Asimismo, se ordenó requerir al demandado a fin de que acreditara con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación, que se encontraba al corriente en el pago de las rentas pactadas **vencidas y no pagadas** a razón de **veinticinco** rentas mensuales, correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho, de enero a diciembre de dos mil diecinueve, así como enero a octubre de dos mil veinte,** correspondiente a la cantidad de **\$2'822,880.37 (dos millones ochocientos veintidós mil ochocientos ochenta pesos 37/100 MONEDA NACIONAL)**, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo en el acto **se procedería a embargar** bienes propiedad de la demandada bastantes para cubrir la cantidad antes citada, por concepto de suma de las rentas mencionadas.

3. El diecisiete de noviembre de dos mil veinte, **previos citatorios**, la Actuaría Adscrita a este Juzgado, llevó a cabo las diligencias de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento a los demandados: *********, por conducto de *********, quien dijo ser cuñado de la persona buscada; al **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de *********, quien dijo ser apoderado legal del colegio aludido, y *********, en términos del auto de veintisiete de octubre de dos mil veinte;

decretándose embargo respecto de los bienes descritos en las diligencias correspondientes.

4. Por auto de **treinta de noviembre de dos mil veinte** se tuvo a ***** en su carácter de apoderado legal de la person amoral denominada Colegio Porter de Cuernavaca S.A., interponiendo **INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES POR DEFECTO EN EL EMPLAZAMIENTO** de las diligencias de diecisiete de noviembre de dos mil veinte, mismo que se admitió en sus términos **con suspensión del procedimiento**, con el cual se ordenó dar vista a la parte actora, para que dentro del plazo de **tres días** después de la legal notificación del presente auto, manifestara lo que a su derecho conviniera, una vez desahogada la vista mencionada, se ordenó turnar los autos para oír la sentencia que en derecho procediera; así mediante **sentencia interlocutoria** de fecha **quince de febrero de dos mil veintiuno**, se declaró **improcedente** el incidente de nulidad de emplazamiento planteado por el apoderado legal de la parte demandada, quedando firme el emplazamiento practicado el diecisiete de noviembre de dos mil veinte, al **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**. Asimismo, mediante resolución de **treinta de junio de dos mil veintiuno**, dictada en el Toca Civil número **27/2021-1-17**, por los Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, se declaró **improcedente** el **recurso de queja** interpuesto contra la sentencia interlocutoria que resolvió el incidente de nulidad de emplazamiento, de quince de febrero de dos mil veintiuno.



PODER JUDICIAL

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

5. Por auto de **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo por perdido el derecho a los demandados **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de quien legalmente lo represente, ******* y *******, para contestar la demanda instaurada en su contra, al haber transcurrido el plazo concedido para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, sin que lo hubieren realizado, por lo que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se les harían y surtirían efectos por **Boletín Judicial**; por otra parte, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se concedió a las partes un plazo de **CINCO DÍAS** para que ofrecieran las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquellas que no hubieren anunciado en los términos del artículo 638 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

6. Mediante acuerdo de diez de septiembre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta **6577**, se tuvo por presentado a *********, quien refirió ser apoderado legal de la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, y previo a proveer sobre las pruebas que ofreció en su escrito de cuenta, se ordenó **requerir** al mismo para que en el plazo de **tres días** exhibiera documental fehaciente con la cual acreditara la personalidad jurídica con la que se ostentó.

7.- En auto de trece de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la parte actora, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, en

consecuencia, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la **AUDIENCIA DE LEY**, en la que se exhortara a las partes a una amigable composición y en caso de no lograrse ésta, se procedería al desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes en el presente juicio; por lo que se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora admitiéndose: la **CONFESIONAL** a cargo de los demandados **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de quien legalmente lo representara, ******* y *******; las **DOCUMENTALES** marcadas con los números 4, 5 y 6 exhibidas en el escrito inicial de demanda, consistentes en: **Contrato de Arrendamiento** base de la acción celebrado el día diez de agosto de dos mil dieciséis, **cuatro impresiones** originales de los incrementos de los índices Nacionales de Precios al Consumidor, por los periodos de septiembre de dos mil dieciséis a agosto del dos mil diecisiete y de septiembre de dos mil diecisiete a agosto del dos mil dieciocho, y de septiembre de dos mil dieciocho a agosto del dos mil diecinueve, y de septiembre del dos mil diecinueve a agosto del dos mil veinte, que aduce son del dominio público y se encuentran publicados en la página oficial del INEGI; así como **veinticinco facturas** en impresiones en original con folio 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 87, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 y 93, que refiere amparan las rentas mensuales correspondientes a partir de octubre de dos mil dieciocho a octubre de dos mil veinte y que son todas y cada una de las rentas mensuales deducida del contrato de arrendamiento base de acción; así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la



PODER JUDICIAL

PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana.

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

8. Mediante acuerdo dictado el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado a ***** , en su carácter de apoderado legal de la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, dando cumplimiento al auto de diez de septiembre de dos mil veinte, por lo que se le tuvo haciéndose sabedor del auto citado en líneas que anteceden, teniéndose por acreditada la personalidad con la que se ostentó el promovente, en términos de la **escritura pública *******, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos; y atendiendo a la certificación realizada en auto de **trece de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron en términos del escrito de cuenta **6577**, admitiéndose: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la actora *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana**; teniéndose por autorizado el domicilio y a las personas que refirió en su escrito de cuenta para oír y recibir notificaciones y como abogado patronos a los profesionistas propuestos.

9. El **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la **AUDIENCIA DE LEY**, a la cual compareció la parte actora ***** asistida de su

abogado patrono Licenciado *****, no así el representante legal de la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, no obstante de encontrarse debidamente notificado, sin embargo compareció el Licenciado *****, en su carácter de abogado patrono de dicha parte demandada, así tampoco comparecieron los codemandados ***** y *****, no obstante de encontrarse debidamente notificados; asimismo, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, en primer orden, la **Confesional** a cargo de los demandados **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de quien legalmente lo representara, ***** y *****, a quienes se le **declaró confesos** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, dada la incomparecencia injustificada de los mismos; acto seguido se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, iniciando con el desahogo de la prueba **confesional** a cargo de la parte actora *****; por cuanto a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora, en atención al desistimiento solicitado por el abogado patrono de la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** se le concedió un plazo de **diez días** para efecto de que compareciera el representante legal del colegio en cita de manera personal, para efectos de ratificar dicho desistimiento; por cuanto a la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, ante la incomparecencia de los mismos, **se declaró desierto** tal medio de prueba.



PODER JUDICIAL

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

10.- En acuerdo de veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido el derecho a la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, para ratificar el **desistimiento** de la prueba de **declaración de parte** a cargo de la actora; en consecuencia, se señaló día y hora para el desahogo de la continuación de la audiencia de **pruebas y alegatos**, quedando subsistente el apercibimiento decretado por auto de **veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno**, audiencia que tuvo verificativo el día **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, a la cual compareció la parte actora ***** asistida por su abogado patrono **Licenciado *******, no así los demandados en el presente asunto a pesar de encontrarse debidamente notificados; por lo que continuando con el desahogo de la prueba de **Declaración de Parte** a cargo de la parte actora, toda vez que la demandada oferente de la prueba en mención omitió presentar el interrogatorio respectivo con anticipación y no concurrió a la misma, **se declaró desierto** dicho medio de prueba; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió a **pasar a la etapa de ALEGATOS**, teniéndose por hechas las manifestaciones de la parte actora para los efectos legales a que hubiere lugar, y toda vez que la parte demandada no formuló por escrito sus alegatos ni compareció a la diligencia, se **declaró precluido** el derecho que pudo hacer valer en el presente juicio para formular los alegatos que a su parte correspondieron, por lo tanto, atendiendo al estado procesal que guardaban los autos, **se ordenó turnar los autos, para dictar la sentencia definitiva correspondiente**; la que ahora se dicta al tenor siguiente:

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.

Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29, 30, 31 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que se trata de un asunto de carácter civil, con una cuantía mayor al equivalente a mil doscientas veces el salario mínimo vigente en la entidad (considerando que el importe de las rentas de un año que asciende a más de un millón doscientos mil pesos) y además el inmueble objeto del presente juicio se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado (Cuernavaca, Morelos).

Asimismo, la vía elegida es la correcta acorde con lo establecido en el artículo **636** de la ley adjetiva civil antes mencionada, que prevé que se tramitarán conforme a las reglas del juicio especial de arrendamiento las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario.

II.- Por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la



PODER JUDICIAL

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.”.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Lo anterior, tal y como se plasmó en el siguiente criterio:

“Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el 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 está la ley; en consecuencia, el actor estará 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.

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

Ahora bien, la **legitimación procesal de las partes** en el presente juicio se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del **contrato de arrendamiento** de fecha **diez de agosto de dos mil dieciséis**, celebrado por *********, como arrendadora y la **Persona Moral denominada “COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA”, SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su representante y apoderada legal *******, como arrendatario, así como ******* y *******, en su carácter fiadores, **respecto de la Casa *******, que adjuntó la referida actora a su escrito inicial de demanda; documental a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido exhibidas por la parte actora en original y no haber sido objetada por la parte demandada, con la que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora, arrendataria y fiadora, así como la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato de arrendamiento.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. Tomando en consideración que la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario**, así como a ******* y *******, en su carácter de fiadores, no comparecieron en tiempo y forma a dar contestación a la demanda entablada en su contra, se procede al estudio de la acción principal de rescisión.

Del escrito inicial de demanda se deriva que la parte actora ********* pretende la rescisión del contrato de



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

PODER JUDICIAL

arrendamiento que celebró el **diez de agosto de dos mil dieciséis**, con la demandada **persona moral** denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y ***** , en su carácter de fiadores, **respecto de la Casa *******; en virtud de que el arrendatario no ha cumplido con el pago de las pensiones rentísticas en los términos convenidos, adeudando a la fecha de la demanda las rentas correspondientes desde el mes de octubre de dos mil dieciocho, al mes de octubre de dos mil veinte, así como el pago de las rentas que se sigan venciendo a partir del mes de noviembre del año dos mil veinte; al pago del Impuesto al Valor Agregado de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo a partir del mes de noviembre del año dos mil veinte; al pago de los intereses moratorios por el incumplimiento de la arrendadora y sus fiadores; la entrega de los recibos de pago de energía eléctrica, con los que acredite estar al corriente en el pago de energía eléctrica en la localidad arrendada; el pago de energía eléctrica que la demandada haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en su posesión, que fue la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento base de la acción, hasta que se haga entrega a la actora física y jurídica de dicha localidad arrendada; la entrega de los recibos de pago de consumo de agua, con los que acredite estar al corriente en el pago de consumo de agua de la localidad arrendada; el pago de consumo de agua que la demandada haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en su posesión, que fue en la fecha de suscripción del documento base de acción de diez de agosto de dos mil

dieciséis, hasta que haga entrega a la actora física y jurídica de la localidad arrendada, así como el pago de gastos y costas que el presente juicio origine, por lo que solicita la rescisión del contrato de arrendamiento antes mencionado.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos establece:

“ARTÍCULO 1875.- DEFINICIÓN 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.

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 o inmediato sobre la cosa”

“ARTICULO 1877.- RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. 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.”

“ARTÍCULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y
- IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.”

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

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está



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

PODER JUDICIAL

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

“**ARTICULO 1903.- LUGAR DE PAGO DE LA RENTA.** La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.”

“**ARTICULO 1904.- OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.”

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

“**ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.** 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.”

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

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.”

De los anteriores preceptos legales se colige que el contrato de arrendamiento es aquél en el que dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto por ese uso o goce; que la renta puede consistir en una suma de dinero la cual será cierta y determinada; que una de las obligaciones que tiene el arrendatario es pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, desde el día en que reciba la cosa y hasta el día en que la entregue y que el contrato de arrendamiento puede terminar por rescisión y que es causa de rescisión la falta de pago de la renta.

Ahora bien, también el Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone en el artículo **384** que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; en el numeral **386** precisa que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que por regla general la parte que afirma tiene 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.

Bajo estas consideraciones, en el presente juicio, en primer término la parte actora acreditó la existencia de la relación contractual y los términos pactados en éste, con el original de **contrato de arrendamiento** que celebró en fecha diez de agosto de dos mil dieciséis, con la demandada **persona moral** denominada **COLEGIO**



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

PODER JUDICIAL

PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su representante legal, en su carácter de **arrendatario**, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, **respecto de la Casa *******; documental que adjuntó a su escrito inicial en original y a la cual se le ha conferido valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por los demandados, teniéndose por reconocido expresamente, y en virtud de no haber sido desvirtuadas por los mismos, pues no comparecieron a dar contestación a la demanda incoada en su contra, y del mismo se desprende que la actora ***** y los demandados **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, se comprometieron, la primera, a conceder el uso o goce del inmueble motivo del presente juicio, el segundo como arrendatario a pagar, por ese uso, el precio cierto fijado en el mismo contrato, y los últimos a constituirse en fiadores del arrendatario respecto de todas y cada una de las obligaciones, en los términos y condiciones pactadas.

Ahora bien, de la cláusula **XIII** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes establecieron que la **vigencia** del mismo sería de **diez años** forzosos para ambas partes que empezaría a contarse a partir del primero de septiembre del dos mil dieciséis, de lo cual se deduce que dicho contrato se encuentra vigente; en esa virtud y atendiendo a que,

como lo sostiene la actora, las rentas mensuales deducidas de ese mismo arrendamiento, se empezaron a contar y genera a partir del **primero de marzo del dos mil diecisiete** de conformidad a lo establecido en el primer párrafo de la cláusula **II** del mismo contrato de arrendamiento, por lo que la arrendataria **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** y sus fiadores quedaron obligados a pagar a la actora (arrendadora) las rentas mensuales, a partir del primero de marzo de dos mil diecisiete; señalando que con motivo de dicho contrato de arrendamiento en su cláusula **II**, ambas partes convinieron en que la localidad arrendada, tendría un costo mensual a título de renta, por la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más el **Impuesto al Valor Agregado**, menos retenciones fiscales si las hubiere, por el arrendamiento mensual de la localidad arrendada por el primer año de duración del arrendamiento, que empezó a contarse a partir del primero de septiembre de dos mil dieciséis al treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete; que en la misma cláusula **II**, quedó expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada en la presente cláusula, sería incrementada de manera anual y por cada año de vigencia obligatoria de ese contrato de arrendamiento, donde durante los primeros cinco años de arrendamiento que comenzaron el primero de septiembre de dos mil dieciséis y termina el treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, se incrementaría el **100%** (cien por ciento) del incremento que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aplicándose dicho aumento a partir del segundo año de arrendamiento, tomándose como base la renta



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

PODER JUDICIAL

mensual promedio del año inmediato anterior; que de igual manera quedó expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada en dicha cláusula, sería incrementada **de manera anual** y por cada año de vigencia obligatoria de ese contrato de arrendamiento, donde durante el periodo que va del primero de septiembre del dos mil veintiuno y termina el treinta y uno de agosto del dos mil veintiséis se incrementaría el **100% (cien por ciento)** más dos puntos porcentuales del incremento que determinaría el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aplicándose dicho aumento a partir del sexto año de arrendamiento, tomándose como base la renta mensual promedio del año inmediato anterior; que para el caso de que dicho índice desapareciera, entonces se aplicaría el índice que lo sustituyera; y que en caso de que no se sustituyera, la renta tendría un incremento de un **cinco por ciento** por cada anualidad; que la moral inquilina y sus fiadores se obligaron a pagar a la arrendadora el monto de las rentas mensuales por meses adelantados, dentro de los primero **diez días** de cada mes de renta, en el domicilio de la parte arrendadora, sito en ***** , o mediante depósito o transferencia electrónica bancaria a la cuenta de cheques ***** (*****) sucursal ***** (*****) con clabe ***** (*****) de ***** a nombre de ***** quedando obligada la arrendataria a recoger su recibo de pago de renta correspondiente, de conformidad a lo pactado en las cláusula **I y II** ambas de dicho pacto locativo base de acción; que el incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil dieciséis al treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **6.02% (seis punto cero dos por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al **segundo año** de duración del arrendamiento que empieza a contarse del primero de septiembre de dos mil diecisiete al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, se incrementó en ese **6.02% (seis punto cero dos por ciento)**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, dicha renta quedó en **\$106,020.00 (CIENTO SEIS MIL VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; que el incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil diecisiete al treinta y uno de agosto del dos mil dieciocho, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **4.58% (cuatro punto cincuenta y ocho por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al tercer año de duración del arrendamiento que empezaría a contar del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, se incrementó en ese **4.58%**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, que fue de \$106,020.00 (CIENTO SEIS MIL VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por cada renta mensual, conforme a lo estipulado en la cláusula II, dicha renta mensual queda en **\$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 M.N.)**; que el incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **2.73% (dos punto setenta y tres por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al **cuarto año** de duración del arrendamiento que empezaría a contar del primero de



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

PODER JUDICIAL

septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veinte, se incrementó en ese **2.73%**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, que fue de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS setenta y cinco pesos 71/100 MONEDA NACIONAL) conforme a lo estipulado en la cláusula II, por lo que dicha renta mensual queda en **\$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 M.N.)**; que el incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **3.78% (tres punto setenta y ocho por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al **quinto año** de duración del arrendamiento que empezaría a contar del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, se incrementó en ese **3.78%**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, que fue de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción, nos da como resultado que dicha renta mensual queda en **\$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 M.N.)**; aduciendo que la moral inquilina y hoy demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, adeuda a la actora el pago de la cantidad de **\$2'822,880.37 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de la suma que resulta del adeudo de las

VEINTICINCO RENTAS COMPLETAS MENSUALES vencidas que detalla y precisa en dicho apartado; asimismo, demanda el pago de las rentas mensuales que se siga venciendo que refiere se deben de empezar a computar a partir de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre del dos mil veinte, hasta la total solución del presente negocio judicial, más el **Impuesto al Valor Agregado** que se aplique a dichas rentas mensuales; expone también, que la parte demandada adeuda a la actora la cantidad de **\$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 85/100 M.N.)** por concepto de adeudo del **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, deducido de las VEINTICINCO rentas mensuales que precisa y detalla en dicho apartado; así como el pago del **IVA (Impuesto al Valor Agregado)** generado sobre las rentas vencidas más el IVA (Impuesto al Valor Agregado) generado sobre las rentas que se sigan venciendo a partir de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre del dos mil veinte, hasta la total solución del presente negocio judicial, calculadas al **16%** sobre el precio de la renta pactado en la cláusula **II**, del contrato de marras base de la acción, o bien en ejecución de sentencia y liquidación efectiva de sentencia, según sea el caso; de igual forma aduce la actora que en la cláusula **III**, la arrendataria y sus fiadores se obligaron a pagar a la actora cada renta mensual dentro de los **primeros diez días de cada mes de renta**, y que en caso de no hacerlo pagaría un **diez por ciento mensual**, por concepto de **intereses moratorios de manera acumulativa por cada mes o fracción que transcurriera de incumplimiento** o atraso pagadero juntamente con cada una de las pensiones



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

PODER JUDICIAL

rentísticas incumplidas, y que hasta la fecha los codemandados adeudaban a la arrendadora, el pago de VEINTICINCO RENTAS mensuales contadas a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho, razón por la cual demanda el pago de los intereses moratorios a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho, más los que se sigan causando hasta la total solución del presente negocio judicial y que dicha prestación deberá ser cuantificada en el momento en que los codemandados cumplan con la totalidad del pago de las rentas mensuales que se les reclama en el presente juicio o en ejecución y liquidación efectiva de la sentencia de mérito; de igual manera, menciona que en el citado pacto, en su cláusula **VIII (octava romano)**, ambas partes convienen en que todo mes de arrendamiento les es forzoso a la arrendataria y sus fiadores, por lo que toda renta mensual sería pagada integra aún y cuando la inquilina sólo ocupe la localidad arrendada por un solo día o parte del mes, conviniendo en que por falta de pago de una de las mensualidades podrá la ARRENDADORA solicitar la rescisión del contrato objeto de esta controversia, en los términos de la fracción I del artículo 1955 en concordancia con el artículo **1921** del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, y que dado el incumplimiento en el pago de rentas por parte de la inquilina y sus fiadores, es que les demanda en la vía y forma propuesta; por otra parte refiere que la moral inquilina y sus fiadores se obligaron en la cláusula **V (quinta romano)** y segundo párrafo de la cláusula **IX (noveno romano)** que a partir del consumo de energía eléctrica en la localidad arrendada desde la fecha en que la inquilina entró en arrendamiento, que fue el diez de agosto de dos

mil dieciséis, hasta la fecha en que desocupen y entreguen la localidad arrendada totalmente vacía y desocupada a la actora, además de que les reclama el pago del servicio de energía eléctrica que les otorga la Comisión Federal de Electricidad en el multicitado inmueble arrendado, desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión, que fue en la fecha del contrato de arrendamiento base de la acción, hasta que se haga entrega física y jurídica de la localidad, ya que no han acreditado el pago del consumo de energía eléctrica que se les reclama, con los recibos de pago correspondientes; que de igual forma la moral inquilina y sus fiadores se obligaron en la cláusula V (quinta romano) y segundo párrafo de la cláusula IX (noveno romano) ambas del contrato base de la acción, a pagar **el consumo del agua de la localidad arrendada**, desde la fecha en que la inquilina entró en arrendamiento, que fue el diez de agosto de dos mil dieciséis, y a exhibir a la actora por escrito y con acuse de recibo, cada tres meses, los comprobantes de pago de agua, sin que lo hayan hecho, y que es por ello que se les reclama la entrega de dichos comprobantes de pago, desde el diez de agosto del dos mil dieciséis, hasta la fecha en que desocupen y entreguen la localidad arrendada totalmente vacía y desocupada a la actora, reservándose el derecho para exhibir las facturas o recibos de pago correspondiente al consumo de energía eléctrica y agua que se reclaman en el momento procesal oportuno, en virtud de ser un prestación que está indeterminada e imprecisa; por último refiere que atendiendo a que la demandada inquilina y sus fiadores han incumplido en el pago de las rentas mensuales **a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho, y de sus respectivos**



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

PODER JUDICIAL

intereses moratorios, por lo que refiere adeudan a la actora el importe de VEINTICINCO RENTAS MENSUALES VENCIDAS más sus accesorios legales correspondientes, más el consumo de agua y energía eléctrica por el periodo de vigencia del pacto base de la acción, dando lugar a que se les demanda en la vía y forma propuesta, ello a pesar que aduce la han requerido de pago tanto la actora como su abogado Licenciado *****, en los domicilio a que aduce.

Ahora bien, una vez sentada la existencia del contrato de arrendamiento y los argumentos vertidos por la actora en el apartado de hechos del escrito inicial de demanda, corresponde analizar si efectivamente la demandada incumplió en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el mismo, hipótesis que invoca el actor para dar por rescindido el contrato; y acorde a la carga que impone el artículo **641** del Código Procesal Civil en vigor, el cual establece en su parte conducente, que *“En caso de que dentro del juicio a que se refiere este Capítulo se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no acreditarlo, se procederá conforme a las reglas del embargo precautorio.”*; corresponde a la demandada demostrar que hizo los pagos por concepto de renta que reclama la actora, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación. Lo anterior, encuentra sustento en los siguientes criterios jurisprudenciales:

“Época: Octava Época
Registro: 216535
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 64, Abril de 1993
Materia(s): Civil
Tesis: VI.2o. J/247
Página: 43

**ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE.
POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.**

La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO
CIRCUITO.**

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.



PODER JUDICIAL

Época: Octava Época
Registro: 210392
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XIV, Septiembre de 1994
Materia(s): Civil
Tesis: II. 3o. 259 C
Página: 268

ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.

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

Amparo directo 282/94. Comercial Cosmopolita, S. A. 14 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gabriela Bravo Hernández.

Reitera criterio de la tesis jurisprudencial número 235, página 428, Segunda Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

En efecto, en el referido contrato base de acción, en las cláusulas **II y III**, las partes pactaron por cuanto al pago de la renta lo siguiente:

*“...II.- “EL ARRENDATARIO” pagará a “LA ARRENDADORA” o a quien mejor sus derechos represente, la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado menos retenciones fiscales si las hubiere, por el arrendamiento mensual de la localidad objeto del presente contrato, que se cubrirá en moneda nacional con toda puntualidad por meses adelantados, dentro de los primero diez días de cada mes de renta en el domicilio de “LA ARRENDADORA” o mediante depósito o transferencia electrónica bancaria a la cuenta de cheques ***** (*****) sucursal ***** (*****) con clabe ******

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

(*****) de ***** a nombre de *****, lo que se hará a elección del arrendatario, de acuerdo con lo que previenen los artículos 1901 fracción y 1903 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que comenzarán a contarse desde el primero de marzo de dos mil diecisiete.

Queda expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada en la presente cláusula, será incrementada de manera anual y por cada año de vigencia obligatoria de este contrato de arrendamiento, donde durante los primeros cinco años de arrendamiento que comienzan, el primero de septiembre del dos mil dieciséis y termina el treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, se incrementará el 100% (cien por ciento) del incremento que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aplicándose dicho aumento a partir del segundo año de arrendamiento, tomando como base mensual promedio del año inmediato anterior.

De igual manera queda expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada en la presente cláusula, será incrementada de manera anual y por cada año de vigencia obligatoria de este contrato de arrendamiento, donde durante el periodo que va del primero de septiembre del dos mil veintiuno y termina el treinta y uno de agosto del dos mil veintiséis se incrementará el 100% (cien por ciento) más dos puntos porcentuales del incremento que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aplicándose dicho aumento a partir del sexto año de arrendamiento, tomándose como base la renta mensual promedio del año inmediato anterior.

Para el caso de que dicho índice desaparezca, entonces se aplicará el índice que lo sustituya, y en caso de que no se sustituya, la renta tendrá un incremento de un cinco por ciento por cada anualidad aplicado sobre el monto de la renta promedio del año inmediato anterior a aquel que tenga que aplicarse este incremento.

Cuando "EL ARRENDATARIO" elija pagar la renta mensual deducida de este contrato, mediante depósito o transferencia electrónica bancaria, deberá acreditarlo siempre ante "LA ARRENDADORA" en el domicilio de ésta, con el original de la ficha de depósito o documento que refleje la transferencia electrónica, lugar donde "EL ARRENDATARIO" queda obligado a recoger su recibo de pago de renta correspondiente.

"EL ARRENDATARIO" y "LOS FIADORES" manifiestan BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que el numerario con el que paga el monto de la renta y demás prestaciones derivadas de este contrato, es con recurso y



PODER JUDICIAL

procedencia ilícita, la contravención a lo aquí manifestado da lugar a que "LA ARRENDADORA" les exija y demande la rescisión del contrato de arrendamiento además de las rentas mensuales que le adeude por todo el plazo forzoso pactado en este incremento.

III. "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar el importe de las rentas por adelantado dentro de los primeros diez días de cada mes de renta, y en caso de no hacerlo pagará un DIEZ POR CIENTO MENSUAL por concepto de intereses moratorios de manera acumulativa por cada mes o fracción que transcurra de incumplimiento o atraso pagadero juntamente con cada una de las pensiones rentísticas incumplidas, pudiendo rebasar el cien por ciento de la suerte principal, además de que podrá "LA ARRENDADORA" solicitar la rescisión del contrato en los términos de la fracción I del artículo 1955 en concordancia con el artículo 1921 del Código Civil para el Estado de Morelos, además de las rentas mensuales no vencidas que le adeude "LA ARRENDATARIA" por todo el plazo forzoso pactado en este instrumento.

De las cláusulas anteriores se desprende que las partes pactaron como **renta mensual** del inmueble la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** más el **Impuesto al Valor Agregado** menos retenciones fiscales si las hubiere, por el arrendamiento mensual de la localidad objeto del presente contrato, **dentro de los primero diez días de cada mes** de renta en el domicilio de "LA ARRENDADORA" o mediante depósito o transferencia electrónica bancaria a la cuenta anteriormente citada a nombre de *****; por lo que el arrendatario debía pagar en los términos pactados las pensiones rentísticas a la hoy parte actora; lo anterior, implica, como ya se precisó anteriormente que le corresponde al demandado acreditar el cumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas.

En este orden de ideas, tenemos que el **diecisiete de noviembre de dos mil veinte**, la acturia adscrita a este Juzgado emplazó a la parte demandada **persona**

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

moral denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y ***** , en su carácter de fiadores, sin embargo, estos no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, ni así justificaron estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas.

Cabe señalar que mediante escrito de cuenta **6577**, se apersonó al presente juicio el Ciudadano ***** , en su carácter de apoderado legal de la moral **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, personalidad que ostentó en términos de la **escritura pública *******, pasada ante la fe del Notario Público número 2, de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, ofreciendo como pruebas: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la actora *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana**.

Respecto a la prueba **Confesional** a cargo de la parte actora ***** , desahogada en audiencia de fecha ocho de octubre de dos mil veinte, en la se advierte que la misma **negó**: que ha omitido celebrar con su articulante el contrato de arrendamiento base de la acción; que nunca celebró con su articulante el contrato de arrendamiento base de la acción; que jamás celebró con su articulante el contrato de arrendamiento base de la acción, **aclarando**



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

PODER JUDICIAL

que sí celebró el contrato; que ha omitido notificar a su articulante en los términos exigidos por el artículos 1883 del Código Civil para el Estado de Morelos; que jamás notificó a su articulante en los términos exigidos por el artículo 1883 del Código Civil del Estado de Morelos, **aclarando** que siempre se le notificó; que se ha abstenido de cumplir con los requisitos exigidos por el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos; que jamás ha cumplido con los requisitos exigidos por el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos **aclarando** que siempre ha cumplido; que ha omitido cumplir con los requisitos exigidos por el numeral 1883 del Código Civil del Estado de Morelos, **aclarando** que siempre ha cumplido con los requisitos. Probanza la cual fue desahogada en términos de ley, y conforme lo dispuesto por el artículo **414** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, sin embargo, **se le niega valor probatorio pleno**, ya que la absolvente no admitió hechos que le perjudiquen y beneficien a los intereses del articulante, respecto a dichos acontecimientos, aunado a lo anterior, con el desahogo de la misma no acredita encontrarse al corriente en el pago de las rentas vencidas y no pagadas que se le reclaman en este juicio.

Respecto a la pruebas **Testimonial** a cargo de ***** y ***** , así como la prueba de **Declaración de parte** a cargo de la actora ***** , ofrecidas por la parte demandada, las mismas **fueron declaradas desiertas**, por causas imputables a su oferente, como se deduce de las

constancias de fechas **ocho de octubre y dieciocho de noviembre, ambas de dos mil veintiuno.**

La parte actora ofreció como medios de prueba además del contrato de arrendamiento base de acción, las **documentales privadas** consistentes en **veinticinco facturas** en impresiones originales con folios: **69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 87, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 y 93**, que refiere amparan las rentas mensuales correspondientes a partir de octubre de dos mil dieciocho a octubre de dos mil veinte y que son todas y cada una de las rentas mensuales deducidas del contrato de arrendamiento base de acción, expedidos por la actora, a nombre de la parte demandada COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, S.C., así como **cuatro impresiones** originales de los incrementos de los índices Nacionales de Precios al Consumidor, por los periodos de septiembre de dos mil dieciséis a agosto del dos mil diecisiete y de septiembre de dos mil diecisiete a agosto del dos mil dieciocho, y de septiembre de dos mil dieciocho a agosto del dos mil diecinueve, y de septiembre del dos mil diecinueve a agosto del dos mil veinte, que aduce son del dominio público y se encuentran publicados en la página oficial del INEGI; las mismas constituyen una presunción a favor de la parte actora, pues se deduce que la parte demandada ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas referidas con los incrementos aludidos, pues si éstas hubiesen sido pagadas, las impresiones de factura que se analizan estarían en poder de la demandada; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo **445, 490 y 499** del Código Procesal



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

PODER JUDICIAL

Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por la demandada y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

Asimismo, la actora allegó al presente juicio la prueba *confesional* a cargo del demandado **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, S.C.**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, desahogada el **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le **declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción por conducto de su representante y apoderada legal la señora *****; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción el día diez de agosto de dos mil dieciséis; que el **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa *****; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa antes mencionada, para destinarlo para **ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES**; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** destino el inmueble que

tiene en arrendamiento, ósea la casa aludida para ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES; que su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** usa a la fecha en que se le formula esta pregunta el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa ***** para ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES; que su representada usa para ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES el inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción; que la señora ***** es la arrendadora de su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** de la casa *****; que la única relación jurídica que une a su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** con la señora ***** es con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción del diez de agosto del dos mil dieciséis; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el tercer año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el cuarto año de duración forzosa del contrato de



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

PODER JUDICIAL

arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el quinto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que los montos de las deudas deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, son inalterados hasta la presente fecha; que su representada se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho a su arrendadora ***** deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho hasta la presente fecha a su arrendadora, deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del año dos mil dieciocho a su arrendadora, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento base de acción; que su

representada adeuda a su arrendadora el pago de las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le formula la presente pregunta deducidas del contrato de arrendamiento base de acción; que la arrendadora se ha abstenido, hasta la presente fecha en que se le formula esta pregunta, de modificarle a su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** como inquilina la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos **426 fracción 1 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, al no encontrarse contradicha con otro medio de prueba.

Asimismo, obra el desahogo de la prueba **confesional** a cargo de la demandada *********, en su carácter de **fiadora** desahogada el **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, y ante la incomparecencia injustificada de la misma, **se le declaró confesa** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que conoce a la señora *********; que celebró de manera personal, como fiadora de **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** el contrato de arrendamiento base de acción el diez de agosto de dos mil dieciséis; que sabe que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción



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

PODER JUDICIAL

por conducto de su representante y apoderada legal la señora ***** , el día diez de agosto de dos mil dieciséis; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa *****; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa antes mencionada, para destinarlo para ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** destino el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa aludida para ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** usa a la fecha en que se le formula esta pregunta el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa ***** como ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES; que la señora ***** es la arrendadora de su fiada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** de la casa *****; que la única relación jurídica que une a la absolvente con la señora ***** es con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción del diez de agosto del dos mil dieciséis; que la arrendataria **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** utiliza como ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES el inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, es decir la casa *****; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100

MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el tercer año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el cuarto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el quinto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que los montos de las deudas deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, son inalterados hasta la fecha en que se le formula esta pregunta; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre de dos mil



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

PODER JUDICIAL

dieciocho a la arrendadora ***** deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho hasta la fecha en que se le formula esta pregunta a la arrendadora ***** deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del año dos mil dieciocho a la arrendadora, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento base de acción; que adeuda a la arrendadora antes mencionada el pago de las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le formula la presente pregunta deducidas del contrato de arrendamiento base de acción; que la arrendadora se ha abstenido, hasta la presente fecha en que se le formula esta pregunta, de modificarle a su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** como inquilina la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos **426 fracción 1 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

De igual forma, obra el desahogo de la prueba **confesional** a cargo del demandada ***** , en su carácter de fiador desahogada el **ocho de octubre de**

dos mil veintiuno, y ante la incomparecencia injustificada de la misma, **se le declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que conoce a la señora *****; que celebró de manera personal, como fiador de **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** el contrato de arrendamiento base de acción el diez de agosto de dos mil dieciséis; que sabe que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción el día diez de agosto de dos mil dieciséis, por conducto de su representante y apoderada legal la señora *****; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa *****; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** celebró como arrendataria el contrato de arrendamiento base de acción respecto de la casa antes mencionada, para destinarlo para **ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES**; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** destino el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa aludida para **ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES**; que **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** usa a la fecha en que se le formula esta pregunta el inmueble que tiene en arrendamiento, ósea la casa ***** como **ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES**; que la señora ***** es la arrendadora de su fiada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** de la casa *****;



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

PODER JUDICIAL

que la única relación jurídica que une al absolvente con la señora ***** es con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción del diez de agosto del dos mil dieciséis; que la arrendataria **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** utiliza como ESCUELA PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES el inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, es decir la casa *****; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el tercer año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) más el Impuesto al Valor Agregado, para el cuarto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que la renta mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción, tiene un costo mensual por la cantidad de \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) más el

Impuesto al Valor Agregado, para el quinto año de duración forzosa del contrato de arrendamiento, que empieza a contarse del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción; que los montos de las deudas deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, son inalterados hasta la fecha en que se le formula esta pregunta; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre de dos mil dieciocho a la arrendadora ***** deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho hasta la fecha en que se le formula esta pregunta a la arrendadora ***** deducidas del contrato de arrendamiento base de acción celebrado con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis; que se ha abstenido de pagar las rentas mensuales a partir del primero de octubre del año dos mil dieciocho a la arrendadora, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento base de acción; que adeuda a la arrendadora antes mencionada el pago de las rentas mensuales a partir del primero de octubre del dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le formula la presente pregunta deducidas del contrato de arrendamiento base de acción; que la arrendadora se ha abstenido, hasta la presente fecha en que se le formula esta pregunta, de modificarle a su representada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL** como inquilina la renta



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

PODER JUDICIAL

mensual deducida del contrato de arrendamiento base de acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos **426 fracción 1 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, al no encontrarse contradicha con otro medio de prueba.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Asimismo, en cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana e instrumental de actuaciones**, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, ello al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que surgen a partir de un hecho acreditado, no debe desestimarse que para poder estar en posibilidades de establecer la presuncional, debe ser a partir de un hecho acreditado, lo cual desde luego acontece en el presente asunto, pues ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora; lo que se considera así, toda vez que por legal se establece de la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, siendo éste la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, así como, la obligación que tiene el arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, acorde a lo establecido en los artículos **1877 y 1901** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, lo que en el presente caso se ha tenido que la parte demandada no demostró que haya realizado los pagos correspondientes; por tanto, ante esa ausencia, se tiene por establecido el incumplimiento del contrato, y por lo que hace a la presuncional humana, de los elementos de prueba analizados se obtiene que se demostró la existencia del contrato de arrendamiento; que el demandado se encuentra en uso de este bien materia del arrendamiento; que la parte accionante afirmó que la parte demandada incumplió con el pago de las rentas y servicios de energía eléctrica y agua, y al no oponer defensas y excepción alguna la parte demandada ni controvertir la demanda y menos justificó haber cumplido con las



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

PODER JUDICIAL

obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, conlleva a tener por justificadas las pretensiones de rescisión y demás prestaciones reclamadas por la actora; y con respecto a la instrumental de actuaciones, ésta se encuentra acreditada al constituirse con todas las constancias que obran en autos. A mayor abundamiento la tesis VI 2o. C389 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del sexto circuito, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, visible en el Tomo XX, agosto de 2004, en su página 1657 y que es del tenor siguiente:

PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada.

Por su parte, el artículo 1672 del mismo ordenamiento legal dispone: ***“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”***; por consiguiente, a criterio de quien esto

resuelve, la parte demandada no justificó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas originadas con motivo del contrato de arrendamiento celebrado con la actora el diez de agosto de dos mil dieciséis, respecto de la casa *****.

En las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1955** fracción **I** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, **se declara la rescisión del contrato de arrendamiento** de diez de agosto de dos mil dieciséis, celebrado por ***** en su carácter de arrendadora y la **persona moral** denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por **conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario**, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, respecto del inmueble identificado como **casa *******, por falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas y como consecuencia de lo anterior, se da por terminado el citado acto jurídico.

Como consecuencia de lo anterior, se **condena a la parte demanda** a la desocupación y entrega a la parte actora o a quien sus derechos represente del inmueble identificado como **casa *******; por lo que, con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la parte demandada para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.



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

PODER JUDICIAL

Asimismo, resulta procedente condenar a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$2'822,880.37 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de adeudo de **veinticinco rentas mensuales vencidas y no pagadas** correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho**, de **enero a diciembre de dos mil diecinueve**, así como de **enero a octubre de dos mil veinte**, de conformidad con lo pactado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de la acción, mismas que se detallan y precisan a continuación:

A razón de **\$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 M.N.)** por cada mes de alquiler, respecto a los meses de **OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE** del dos mil dieciocho y **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO** todos del dos mil diecinueve, siendo **once rentas mensuales** que multiplicadas por dicha cantidad da un total de **\$1,219,632.81 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 81/100 MONEDA NACIONAL)**.

A razón de **\$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 M.N.)** por cada mes de alquiler, correspondientes a los meses de **SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE** del dos mil diecinueve y **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO y AGOSTO** del dos mil veinte, siendo **doce rentas mensuales** que multiplicadas

por la cantidad antes citada, nos da un total de \$1,366,831.32 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 32/100 M.N.).

Y a razón de **\$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL)**, por cada mes de alquiler, correspondientes a los meses de SEPTIEMBRE y OCTUBRE ambos del dos mil veinte, siendo dos rentas mensuales que multiplicadas por la cantidad antes citada, da un total \$236,416.24 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 24/100 MONEDA NACIONAL); de ahí que la suma de las cantidades mencionadas, es decir, \$1,219,632.81 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 81/100 M.N.), \$1,366,831.32 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 32/100 M.N.) y \$236,416.24 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 24/100 M.N.), una vez sumadas arroja un total de **\$2'822,880.37 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL)**, que es lo que los demandados adeudan a la actora arrendadora por LAS VEINTICINCO RENTA COMPLETAS MENSUALES vencidas que reclama a los codemandados, de las cuales anexo sus respectivas facturas.

Lo anterior es así, tomando en consideración que si bien es cierto la cantidad mensual pactada en el contrato



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

PODER JUDICIAL

base de acción fue de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, más el **Impuesto al Valor Agregado**; cierto es también que en la misma cláusula **II** quedó expresamente pactado que el monto del precio de la renta estipulada, **sería incrementada de manera anual** y por cada año de vigencia obligatoria de ese contrato de arrendamiento, donde durante los primeros cinco años de arrendamiento que comenzaron el primero de septiembre de dos mil dieciséis y terminaría el treinta y uno de agosto del dos mil veintiuno, **se incrementaría el 100% (cien por ciento) del incremento que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)**, aplicándose dicho aumento a partir del segundo año de arrendamiento, tomándose como base la renta mensual promedio del año inmediato anterior.

Así, acorde a lo expuesto por la parte actora en su escrito inicial de demandada y a los incrementos pactados por las partes en la **Cláusula II** del Contrato de Arrendamiento base de la acción, tenemos que en el **segundo año** de duración del arrendamiento que empezó a contarse del primero de septiembre de dos mil diecisiete al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, se incrementó en el **6.02% (seis punto cero dos por ciento)**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, dicha renta quedó en **\$106,020.00 (CIENTO SEIS MIL VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

El incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil diecisiete al treinta y uno de agosto del dos mil

dieciocho, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **4.58% (cuatro punto cincuenta y ocho por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al **tercer año** de duración del arrendamiento, empezaría a contar del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, se incrementó en ese **4.58%**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, que fue de \$106,020.00 (CIENTO SEIS MIL VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por cada renta mensual, conforme a lo estipulado en la cláusula II, dicha renta mensual quedó en **\$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 M.N.)**.

De igual forma, el incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil dieciocho al treinta y uno de agosto del dos mil diecinueve, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **2.73% (dos punto setenta y tres por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al **cuarto año** de duración del arrendamiento que empezaría a contar **del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil veinte**, se incrementó en ese **2.73%**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, que fue de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS setenta y cinco pesos 71/100 MONEDA NACIONAL) conforme a lo estipulado en la cláusula II, por lo que dicha renta mensual queda en **\$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 M.N.)**.



PODER JUDICIAL

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

Y el incremento que tuvo del primero de septiembre del dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto del dos mil veinte, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del **3.78% (tres punto setenta y ocho por ciento)**, por lo que la renta mensual correspondiente al **quinto año** de duración del arrendamiento que empezaría a contar **del primero de septiembre del dos mil veinte al treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, se incrementó en ese **3.78%**, que multiplicado sobre el monto de la renta del año inmediato anterior, que fue de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) conforme a lo estipulado en la cláusula II del contrato de arrendamiento base de acción, nos da como resultado que dicha renta mensual quede en **\$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 M.N.)**.

Asimismo, se condena a los demandados al pago de las **rentas que se sigan** venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en el **contrato de arrendamiento** de fecha **diez de agosto de dos mil dieciséis**.

IV. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **D)** consistente en el pago de la cantidad de \$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS 85/100 M.N.), por concepto de adeudo del **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)** deducido de las veinticinco rentas mensuales vencidas;

acorde a lo estipulado en la cláusula II del Contrato de arrendamiento base de la acción; y toda vez que de la literalidad del contrato de arrendamiento base de acción se deduce que las partes contratantes estipularon la cantidad mensual de la localidad arrendada **más el Impuesto al Valor Agregado**; una vez realizadas las operaciones matemáticas correspondientes, por cuanto a los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del dos mil dieciocho y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, todos del dos mil diecinueve, donde cada renta mensual cuesta la cantidad de \$110,875.71 (CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL), calculada que fue por el **dieciséis por ciento del I.V.A. (Impuesto al valor Agregado)**, nos arroja \$17,740.11 (DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 11/100 MONEDA NACIONAL), una vez multiplicada esta última cantidad por el número de meses aludidos en líneas anteriores (**once**), resulta un total de **\$195,141.21(CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS 21/100 MONEDA NACIONAL)**.

Por cuanto a los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del dos mil diecinueve y ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO y AGOSTO del dos mil veinte, donde cada renta mensual cuesta la cantidad de \$113,902.61 (CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 61/100 MONEDA NACIONAL) calculada que fue por el **dieciséis por ciento del I.V.A. (Impuesto al valor Agregado)**, arroja la cantidad de \$18,224.42 (DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS



PODER JUDICIAL

VEINTICUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL), una vez multiplicada esta última cantidad por el número de meses aludidos en líneas anteriores (**doce**), resulta un total de **\$218,693.04 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL).**

Por lo meses correspondientes a SEPTIEMBRE y OCTUBRE ambos del DOS MIL VEINTE, donde cada renta mensual cuesta la cantidad de \$118,208.12 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) calculada que fue por el **dieciséis por ciento del I.V.A. (Impuesto al valor Agregado)**, nos arroja la cantidad de \$18,913.30 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS 30/100 MONEDA NACIONAL), una vez multiplicada esta última cantidad por el número de meses aludidos en líneas anteriores (**dos**), resulta un total de **\$37,826.60 (TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL)**; cantidades resultantes las anteriores que una vez sumadas, efectivamente nos arroja un total de \$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL); en tales consideraciones, resulta procedente condenar a los demandados al pago de la cantidad de **\$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de adeudo del I.V.A. (**Impuesto al Valor Agregado**) respecto de LAS VEINTICINCO RENTAS MENSUALES vencidas que se reclama en el presente juicio; asimismo, se condena a los demandados al

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

pago del **I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado)** respecto de las **rentas que se sigan** venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en el **contrato de arrendamiento** de fecha **diez de agosto de dos mil dieciséis**.

V. Respecto a la prestación marcada con el inciso **E**), consistente en el pago del **10% (DIEZ POR CIENTO) mensual por concepto de intereses moratorios sobre el importe de cada renta mensual, por incumplimiento de la arrendataria y sus fiadores**; y siendo que en la especie, ha quedado acreditado que la parte demandada persona moral denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como ******* y *******, en su carácter de fiadores, incumplieron con el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho, de enero a diciembre de dos mil diecinueve**, así como de **enero a octubre del año dos mil veinte**; resulta procedente condenar a la parte demandada al pago la cantidad que resulte por concepto de **intereses moratorios** pactados en la cláusula **III** del contrato de arrendamiento base de acción a razón del **10% (diez por ciento)** sobre cada una de las **pensiones rentísticas adeudadas**, más los que se sigan acumulando por cada mes que transcurra, **hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del presente juicio**, previa



PODER JUDICIAL

liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia.

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

VI.- Tocante a las prestaciones marcada con los incisos F), G), H) e I), del escrito inicial de demanda, consistente en: *La entrega por parte de los codemandados a la arrendadora de los recibos de pago de energía eléctrica, con los que acredite estar al corriente en el pago de energía eléctrica en la localidad arrendada que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la misma, hasta la fecha en que se entregue a la actora física y jurídicamente, vacía y desocupada; el pago de energía eléctrica que la demandada inquilina haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en su posesión, hasta la entrega a la actora física y jurídica de la localidad arrendada; la entrega por parte de los codemandados de los recibos de pago de consumo de agua, con los que acrediten estar al corriente en el pago de consumo de agua en la localidad arrendada, con el prestador de ese servicio CEAGUA (Comisión Estatal del Agua), que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la localidad arrendada, hasta la fecha en que se entregue a la actora física y jurídicamente, vacío y desocupado el inmueble objeto de esta controversia, en la forma y términos pactados en la cláusula V (quinta romano) y segundo párrafo de la cláusula IX (novena romano) ambas del contrato base de la acción; así como el pago del consumo de agua que la demandada inquilina haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en la que la arrendataria entró en su posesión, que fue en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento base de acción, hasta que se haga entrega a la actora física y jurídica de la localidad arrendada, señalando que los*

codemandados no han acreditado a la actora el pago del consumo de energía eléctrica y agua que se les reclama con los recibos de pago correspondientes, desde que la inquilina entró en arrendamiento, reservándose el derecho la actora para exhibir la factura o recibo de pago correspondientes al consumo de energía eléctrica y agua que se reclama a los codemandados en el momento procesal oportuno, en virtud de tratarse de una prestación que se encontraba indeterminada e imprecisa; tomando en consideración lo dispuesto en el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual dispone: “...**Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...**” y toda vez que de la literalidad del contrato base de la acción, se desprende que en la cláusula **V y párrafo segundo** de la cláusula **IX**, se estableció lo siguiente: “**V. EL ARRENDATARIO**” *por su cuenta se obliga a pagar los derechos por el consumo de agua del inmueble arrendado y si instalara en la localidad alguno de los negocios que requieran su propia toma de agua, quedará obligado a colocar su propia instalación directa de agua potable y a pagar la cuota correspondiente, de igual manera “EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar con toda puntualidad el consumo de energía eléctrica, servicio telefónico, gas y demás que se causaren...*,” “**IX.** *“...Asimismo, “EL ARRENDATARIO” se obliga a exhibir por escrito y con acuse de recibo, cada tres meses, a “LA ARRENDADORA” los comprobantes de pago debidamente cumplidos de energía eléctrica, teléfono y demás que se causaren en la localidad arrendada. Para el caso de que “EL ARRENDATARIO” incumpla con lo que aquí se ha*



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

PODER JUDICIAL

obligado, “LA ARRENDADORA” podrá pedir la rescisión del presente arrendamiento.”; **resulta procedente condenar a la parte demandada COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *******, en su carácter de fiadores, a exhibir los comprobantes de pago de los servicios de **agua potable y energía eléctrica** con los que acredite estar al corriente en el pago de los servicios que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la localidad arrendada, hasta la fecha en que se entregue a la actora física y jurídicamente, vacía y desocupada; asimismo, se condena a la parte demandada al pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica que la demandada haya consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en su posesión, hasta el día que se haga la entrega física y jurídica de la localidad arrendada a la parte actora.

VII. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; **se condena** a la parte demandada **persona moral denominada COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *******, en su carácter de fiadores, al pago de **gastos y costas** originados en la presente instancia.

Por lo que, se concede a la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumplan voluntariamente con la presente resolución, **apercibidos** que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo previsto por los artículos 96, 105, 106, 504, 505, 506 y 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente juicio, en términos de lo expuesto en el considerando **primero** de esta resolución.

SEGUNDO. La actora en lo principal *****, si acreditó la acción que ejerció contra **persona moral** denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, consecuentemente;



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

PODER JUDICIAL

TERCERO. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de diez de agosto de dos mil dieciséis, celebrado por ***** en su carácter de arrendadora y la persona moral denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y ***** , en su carácter de fiadores, respecto del inmueble identificado como **casa *******, por falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas y como consecuencia de lo anterior, se da por terminado el citado acto jurídico.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada persona moral denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y ***** , en su carácter de fiadores, a la desocupación y entrega a la parte actora o a quien sus derechos represente del inmueble identificado como **casa *******; por lo que, con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la parte demandada para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y ***** ,

en su carácter de fiadores, **al pago de la cantidad de \$2'822,880.37 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de adeudo de **veinticinco rentas mensuales vencidas y no pagadas** correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho**, de **enero a diciembre de dos mil diecinueve**, así como de **enero a octubre de dos mil veinte**; así como al pago de las **rentas que se sigan** venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en el **contrato de arrendamiento base de acción** de fecha **diez de agosto de dos mil dieciséis**; por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

SEXTO.- Se condena a los demandados al pago de la cantidad de **\$451,660.85 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 85/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de adeudo del **I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado)** respecto de LAS VEINTICINCO RENTAS MENSUALES vencidas que se reclama en el presente juicio; asimismo, se condena a los demandados al pago del **I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado)** respecto de las **rentas que se sigan** venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en el **contrato de**



PODER JUDICIAL

arrendamiento de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada persona moral denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, al pago la cantidad que resulte por concepto de **intereses moratorios** pactados en la cláusula III del contrato de arrendamiento base de acción a razón del **10% (diez por ciento)** sobre cada una de las **pensiones rentísticas adeudadas**, más los que se sigan acumulando por cada mes que transcurra, **hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del presente juicio**, previa liquidación que al efecto haga la parte actora en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se condenar a la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su representante legal, en su carácter de arrendatario, así como a ***** y *****, en su carácter de fiadores, **a exhibir** los comprobantes de pago de los servicios de **agua potable y energía eléctrica** con los que acredite estar al corriente en el pago de los servicios que haya consumido desde la fecha en que la arrendataria entró en posesión de la localidad arrendada, hasta la fecha en que se entregue a la actora física y jurídicamente, vacía y desocupada; **asimismo, se condena** a la parte demandada al pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica que la demandada haya

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

consumido en la localidad arrendada desde la fecha en que la arrendataria entró en su posesión, hasta el día que se haga la entrega física y jurídica de la localidad arrendada a la parte actora.

NOVENO. Se **condena** a la parte demandada **persona moral** denominada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su **representante legal**, en su carácter de **arrendatario**, así como a ***** y ***** , en su carácter de fiadores, al pago de **gastos y costas** originados en la presente instancia.

DÉCIMO. Se **concede** a la parte demandada **COLEGIO PORTER DE CUERNAVACA, SOCIEDAD CIVIL**, por conducto de su **representante legal**, en su **carácter de arrendatario**, así como a ***** y ***** , en su carácter de fiadores, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumplan voluntariamente con la presente resolución, **apercibidos** que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva lo resolvió y firma el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos **Licenciada LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

Exp. Núm. 283/2020-3
Especial de Arrendamiento
Sentencia Definitiva

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