

Cuernavaca, Morelos; treinta de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **64/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** a través de su Apoderado General ***** , en su carácter de **arrendador** contra ***** y ***** , en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, radicado en la **Primera Secretaría**, y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Mediante escrito presentado con fecha **ocho de marzo de dos mil veintiuno**, compareció ante este Juzgado el Apoderado General ***** de la empresa denominada ***** para demandar de ***** y ***** , en su carácter de arrendatarios la primera también en su carácter **fiadora**, las siguientes prestaciones:

"A).- El DESAHUCIO, la DESOCUPACIÓN Y ENTREGA de la localidad arrendada identificada como *****.

B).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$133,204.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **RENTAS VENCIDAS** correspondientes al saldo del mes de **JUNIO (CON ABONO A CUENTA), JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO**, por un precio de **\$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO** y las que se sigan generando **HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE**, en términos del artículo 644-A, segundo párrafo del Código Procesal Civil.

C).- El pago de los INTERESES MORATORIOS estipulados en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, equivalente al diez por ciento de interés por cada renta vencida, los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia.

D).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, reservándose el importe de los mismos a efecto de regularlos en ejecución de sentencia.".

2.- Por auto de fecha **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, una vez subsanada la prevención ordenada en auto de **diez de marzo de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a los demandados para que al momento de la diligencia justificaran estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no ser así se les previniera para que dentro del plazo de **sesenta días** procedieran a desocupar el bien inmueble arrendado, se ordenó además que en caso de no justificar estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas se les embargaran bienes de su propiedad suficientes a garantizar la cantidad reclamada; asimismo se ordenó se le emplazara y corriera traslado, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- En auto de **diecisiete de agosto de dos mil veintiuno**, se hizo constar que el codemandado *********, no dio contestación a la demanda promovida en su contra dentro del término que le fue concedido para tal efecto, por lo que se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo valer; por otra parte se tuvo a la codemandada *********, dando contestación a la demanda promovida en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hace valer; se dio vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; se señaló hora y día para la celebración de la audiencia de desahogo de **Pruebas y Alegatos**; la parte actora ofreció como pruebas la **Documental Privada y Pública** marcadas con los números **1 y 2** de su escrito de demanda, así como la **Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana**; a la parte demandada se le admitieron las pruebas consistentes en la **Confesional** a cargo de la actora, la **Testimonial** a cargo de *********, la **Documental Privada** marcada con el numeral **4**, la

Confesión Expresa de la actora, misma que será valorada en la sentencia, así como la **Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana** y la **Instrumental de Actuaciones**.

4.- En diligencia de fecha **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual no comparecieron los demandados; por cuanto a la Confesional a cargo de la parte actora persona moral ***** se declaró desierta la misma al haberse formulado el pliego de posiciones y por no haber comparecido a la audiencia los demandados; por las mismas circunstancias fue declarada desierta la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada y a cargo de la ateste *****.

5.- En auto de **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**, se solicitó un plazo de tolerancia para resolver el presente asunto, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se turnaron los presentes autos para resolver, lo que se realiza en los siguientes términos:

CONSIDERANDOS:

I.- **Competencia.**- Este Juzgado es competente por razón del territorio para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración de conformidad con el artículo **34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, ya que en la cláusula **Trigésima Octava** del contrato de arrendamiento de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, celebrado por ***** a través de su Apoderado General ***** , en su carácter de **arrendador**, y ***** y ***** , en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, respecto del **bien inmueble identificado como *******, en donde las partes pactaron someterse a las Instancias competentes del Municipio de Cuernavaca y del Estado de Morelos, renunciando expresamente a

cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, para la interpretación y cumplimiento del contrato; aunado a que el inmueble objeto del arrendamiento se encuentra dentro la jurisdicción de este Juzgado; por tanto, se sostiene la competencia de este Juzgado para fallar en el presente asunto.

II.- Estudio de la Vía.- La vía electa por la parte actora es la procedente toda vez que la acción ejercida tiene por objeto el desalojo o desocupación del bien inmueble materia de la litis dado en arrendamiento por falta de pago por más de tres meses consecutivos y como consecuencia el pago de las rentas adeudas por el arrendatario actualizándose con ello la hipótesis que indica el artículo **644-A** de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Morelos, que a la letra dice: “... 644-A. De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.”

III.- Estudio de la Legitimación.- La legitimación procesal activa y pasiva de las partes, quedó debidamente acreditada a través del contrato de

arrendamiento de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, del cual se desprende que ********* a través de su Apoderado General *********, en su carácter de **arrendador** y ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, suscribieron el contrato de arrendamiento base de la acción; documento que al no haber sido objetado e impugnado por alguna de las partes, se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece: *"...Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente..."*.

El artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece: *"...El juicio especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio..."*.

IV.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Por cuestión de técnica jurídica, y atendiendo a que los demandados ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**; opusieron defensas y excepciones al momento de contestar la demanda entablada en su contra, siendo las siguientes:

1.- LA SINE AGIS ACTIONE, ES DECIR LA FALTA DE DERECHO DE ACCIÓN DEL HOY ACTOR, PARA PRETENDER DEMANDARNOS DE UNA FORMA ANTIJURÍDICA LAS PRESTACIONES ANTES IMPUGNADAS EN EL PRESENTE ESCRITO DE CONTESTACIÓN Y QUE AHORA REPRODUZCO Y RATIFICO EN CADA UNA DE SUS PARTES.

Resulta **improcedente**, toda vez que la misma no constituye una excepción propiamente dicha, sino que se trata de una defensa cuyo objeto no es el de retardar el curso de la acción o para destruirla, que constituye la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia:

No. Registro: 219,050.

Jurisprudencia.

Materia(s): Común.

Octava Época.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: 54, Junio de 1992.

Tesis: VI. 2o. J/203.

Página: 62.

SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

2.- LA OSCURIDAD DE LA DEMANDA, EN VIRTUD DE QUE LA MORAL ACCIONANTE A TRAVES DE SU APODERADO

LEGAL PRETENDEN SORPRENDER A SU SEÑORÍA, CON UNA SERIE DE MANIFESTACIONES FALSAS Y FRÍVOLAS, EN SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA MINTIENDO DOLOSAMENTE Y TRATÁNDOSE DE APROVECHAR DE LA BUENA FE DE SU SEÑORÍA AL PRETENDER HACER VALER SUS PRESTACIONES.

Se estima **improcedente**, ya que es a esta juzgadora a quien compete analizar la demanda que se somete a su jurisdicción, tan es así que ésta cuenta con la facultad de prevenir o desechar la demanda presentada, si ésta es oscura o irregular, y toda vez que fue prevenida por este motivo con fundamento en el artículo **357** del Código Procesal Civil que textualmente dice: *"...Si la demanda fuere oscura o irregular, el Juez puede prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos anteriores, señalando en concreto sus defectos; hecho lo cual le dará curso. El Juez puede hacer esta prevención por una sola vez y verbalmente. Si no le da curso en el plazo de quince días podrá el promovente acudir en queja ante el superior..."*, se procedió a admitirla una vez subsanada.

3.- LA IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA, EN VIRTUD DE QUE LAS PRESTACIONES, ASÍ COMO SU CAPÍTULO DE DERECHO QUE INVOCA LA MORAL ACCIONANTE A TRAVES DE SU APODERADO LEGAL ESTÁN FUERA DEL CONTEXTO LEGAL Y DE LOS SUPUESTOS JURÍDICOS QUE NOS MARCA LA LEY. POR LO TANTO, DEBERÁ DE SER CONSIDERADA LA MISMA COMO IMPROCEDENTE AL MOMENTO DE DICTAR SU VEREDICTO ESTE H. TRIBUNAL.

Es **infundada** dicha excepción, porque atento a lo dispuesto por los artículos **644-B y 644-F del Código Procesal Civil en vigor**, en el juicio de desahucio, sólo procede la excepción de pago, por tanto se declara **improcedente** la excepción en estudio; en todo caso, lo sostenido por los demandados en esta excepción será

motivo de estudio al momento de analizar el fondo del presente asunto.

4.- ANIMUS LAEDENDI.- AL TENER LA FIRME INTENCIÓN DE LESIONAR, A LOS SUSCRITOS EN SU PATRIMONIO, AL PRETENDER DOLOSAMENTE DEMOSTRAR UN DERECHO QUE NO LE COMPETE.

Es **infundada esta excepción**, en razón de que la parte demandada no acreditó con ningún medio de prueba los argumentos aludidos, en los cuales la parte actora sustenta sus pretensiones; en consecuencia, la excepción planteada se declara **infundada**.

5 - LA FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. QUE LO ES LA CUALIDAD O INVESTIDURA PARA OBRAR DEBIENDO TOMAR LAS PROVIDENCIAS CORRESPONDIENTES A AQUELLA RELACIÓN ENTRE UN HECHO ESPECIFICO CONCRETO Y LA NORMA JURÍDICA, Y ES NECESARIO ADEMÁS QUE LA DEMANDA LE SEA PRESENTADA POR QUIEN SE ENCUENTRE FRENTE A AQUEL HECHO ESPECIFICO.

Resulta **infundada** esta excepción, misma que se analiza en los términos especificados en el **Considerando III** de la presente resolución, lo que en este apartado se tiene por reproducido como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones.

6.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN AD PROCESUM. DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN DEL JUZGADOR, PARA QUE SE CERCIORE QUE SE HA CUMPLIDO, EN LA ACCIÓN Y CUESTIÓN QUE SE LE HAYA PROPUESTO, CON EL PRESUPUESTO, PROCESAL DE LA LEGITIMACIÓN.

Resulta **infundada** esta excepción, misma que se analiza en los términos especificados en el **Considerando III** de la presente resolución, lo que en este apartado se

tiene por reproducido como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones.

7.- LA DERIVADA DE NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CONTRATO PRIMIGENIO, EL CUAL QUEDO SIN EFECTO DESDE EL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE EN EL MOMENTO EN QUE SE PACTO QUE LA RENTA SE REDUCIRIA A LA CANTIDAD DE \$5,000.00, DE MANERA MENSUAL CON EL NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE SI BIEN ES CIERTO NO NOS FUE ENTREGADO FISICAMENTE, SE PACTO DE MANERA VERBAL.

Es **infundada esta excepción**, porque la misma no se considera propiamente como una excepción, sino una prestación que debió ser reclama en un juicio diverso al que se actúa.

Además, los excepcionistas no aportan elementos de prueba para acreditar el nuevo Contrato de Arrendamiento Verbal supuestamente celebrado en el **mes de abril de dos mil veinte**, en el que supuestamente las partes en el presente asunto pactaron como pago de renta mensual la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, porque si bien es cierto ofreció la testimonial a cargo de *********, también lo es que dicha probanza fue declarada desierta mediante auto de **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**; por tanto, **resulta infundada la excepción en análisis.**

8.- LA EXCEPCION DE PAGO, EN VIRTUD DE QUE COMO SE PUEDE OBSERVAR, MEDIANTE CONFESION EXPRESA DEL ACTOR DESDE EL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y HASTA EL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE ENCUENTRA SATISFECHA LA OBLIGACION DE PAGO.

Es **infundada esta excepción**, en razón de que la parte demandada no acreditó con ningún medio de

prueba los pagos completos de las mensualidades rentísticas de los meses de **junio (con abono a cuenta), julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, así como los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno**; dado que contrario a lo sostenido por los excepcionistas, la accionante de ninguna manera reconoce o confiesa haber recibido los pagos completos de las mensualidades por parte de los demandados, sino que reconoce haber recibido pagos parciales de las mensualidades a que hacen referencia, pero los mismos fueron tomados en cuenta en la aplicación de las primeras mensualidades incumplidas, correspondientes a los meses de **abril, mayo y junio dos mil veinte**.

9.- LAS DERIVADAS DE TODO LO ALEGADO POR NUESTRA PARTE EN LA PRESENTE CONTESTACIÓN A LA ABSURDA. TEMERARIA, ANTIJURÍDICA E INFUNDADA DEMANDA, A EFECTO DE QUE SE DESESTIMEN TODAS Y CADA UNA DE LAS IMPROCEDENTES PRESTACIONES QUE SIN NINGÚN DERECHO DE ACCION ME RECLAMA EL AQUÍ ACTOR Y EN CONSECUENCIA DE LAS MISMAS NOS ABSUELVA DE ELLAS MEDIANTE SENTENCIA DEFINITIVA QUE SEA FORMULADA EN SU MOMENTO PROCESAL OPORTUNO.

La misma se declara **infundada**, pues la parte demandada no acreditó con medio de prueba alguno los argumentos aludidos, en los cuales la parte actora sustenta sus pretensiones; en consecuencia, la excepción planteada se declara **infundada**.

Además de lo anterior, de conformidad con los artículos **644-B y 644-F del Código Procesal Civil vigente**, en el juicio especial de desahucio sólo procede la excepción de pago, por lo que se declara **infundada** la excepción en estudio.

No obstante lo anterior, la parte demandada, para demostrar sus defensas y excepciones que hizo valer, ofreció como prueba la testimonial a cargo de *********, aunque la misma fue declarada desierta mediante auto de **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**; así como la carta de entrega recepción de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, misma que fue objetada por el actor y que no se encuentra robustecida con algún medio de prueba; por lo que dichos demandados no acreditaron sus defensas y excepciones que oponen en su escrito inicial de demanda, específicamente respecto a la celebración de un **nuevo contrato de arrendamiento verbal** con la persona moral accionante *********, por una cantidad menor a la pactada en el contrato de arrendamiento primigenio, es decir, por la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

V.- Estudio de la acción principal.- No existiendo cuestión incidental que requiera previo análisis, se procede a resolver el fondo del presente juicio, en ese orden de ideas, el actor ********* a través de su Apoderado General *********, en su carácter de **arrendador**, reclama de ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, las siguientes prestaciones:

“A).- El DESAHUCIO, la DESOCUPACIÓN Y ENTREGA de la localidad arrendada identificada como ***.**

B).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$133,204.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de RENTAS VENCIDAS correspondientes al saldo del mes de JUNIO (CON ABONO A CUENTA), JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO, por un precio de \$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, incluido el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO y las que se sigan generando HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE, en términos del artículo 644-A, segundo párrafo del Código Procesal Civil.

C).- El pago de los INTERESES MORATORIOS estipulados en la cláusula segunda del contrato de

arrendamiento, equivalente al diez por ciento de interés por cada renta vencida, los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia.

D).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, reservándome el importe de los mismos a efecto de regularlos en ejecución de sentencia."

Para acreditar la relación contractual, la parte actora exhibió el contrato de arrendamiento de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, con lo que se da fiel cumplimiento a lo establecido en el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y transcrito en párrafos antecedentes, y a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, al no haber sido impugnado en su contenido y forma, y con la cual se acredita la existencia de relación contractual entre la parte actora y los demandados, y que de la misma se encuentran las condiciones y obligaciones a las cuales se sometieron las partes a partir de la vigencia de dicho contrato, del dieciséis de abril de dos mil catorce, al quince de abril de dos mil quince, de conformidad con lo pactado en la cláusula Décima Primera del basal de la acción, además las obligaciones contraídas por ambas partes que son motivo de este disenso, de las que igualmente se acredita los demandados sabían el monto y fechas de pago de las pensiones rentísticas, además de que tienen conocimiento de la fecha de finalización del presente contrato; de lo que suyo hace, se acredite que los citados demandados tenían pleno conocimiento del incumplimiento al basal de la acción que se les reclama.

No obstante lo anterior, y previo a fallar en el presente asunto, es de aclararse lo siguiente: como bien se mencionó las partes en litigio, ********* a través de su Apoderado General *********, en su carácter de **arrendador** y ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, con fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**,

celebraron el contrato de arrendamiento materia del presente descenso, acto jurídico que de acuerdo a la **Cláusula Décima Primera**, correspondió a un año forzoso, el cual transcurrió del dieciséis de abril de dos mil catorce, al quince de abril de dos mil quince, lo que al caso ya aconteció, sin embargo, de las actuaciones que se encuentra integradas a los autos, no existe constancia respecto a la manifestación del arrendador *********, en la cual se evidencie o se anuncie la oposición de la misma a efecto de continuar con la relación contractual a la cual se sometieron las partes, por el contrario de los hechos vertidos en su escrito inicial de demanda, en concreto en el número 2, se advierte que la parte actora textualmente manifestó: ***“2.- El contrato de arrendamiento se celebró por un plazo de un año forzoso para ambas partes, contado a partir del día de su celebración y con vencimiento al día quince de abril de dos mil quince; sin embargo, al vencimiento del contrato, las partes siguieron cumpliéndolo, operando la tácita reconducción que generó que el contrato se considerara por tiempo indeterminado.”***; por lo que, a favor de la parte demandada ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, opero **la tácita reconducción**, figura del derecho civil que de acuerdo a Rafael de Pina Vara en su retórica del Diccionario de Derecho, dicha figura se concibe *“...bajo el efecto producido por la permanencia del arrendamiento en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo del arrendamiento terminó, y que consiste en que tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior...”*; asimismo nuestros Tribunales constitucionales han definido que la **tácita reconducción**, simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca motivo del contrato (tiempo determinado), con la circunstancia de su mutabilidad a ser de tiempo indefinido; atinente a las definiciones anteriores, puede observarse que en ellas

existen dos elementos fundamentales para que opere la figura aquí examinada: **la permanencia de los arrendatarios, bajo la tolerancia del arrendador y que se trate de un contrato de arrendamiento de plazo definido**, elementos que confrontados con la hipótesis teórica del presente asunto se encuentran plenamente integrados al contrato de arrendamiento celebrado por las partes, en la cláusula **Décima Primera** en la cuales los contrayentes pactaron la duración del contrato y la causa y efecto de la estadía extra del arrendatario. En consecuencia, para efectos del presente asunto de acuerdo a lo hasta aquí expuesto resulta por demás procedente la tacita reconducción del contrato de arrendamiento celebrado por ***** a través de su Apoderado General ***** , en su carácter de **arrendador** y ***** y ***** , en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, el cual bajo la noción de la reconducción, dicho acto jurídico pasa a formar por tiempo indeterminado. Hace eco a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de nuestro máximo tribunal de país, consultable en Tomo XXII, Agosto de 20005, página 238, publicada por el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de título y subtítulo:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA QUE OPERE ES INNECESARIO QUE EL ARRENDATARIO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). *El artículo [2360 del Código Civil del Estado de Baja California](#) sólo prevé como requisitos para que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, su vencimiento y la falta de oposición del arrendador a que el inquilino continúe en el uso y goce del inmueble arrendado, de manera que es innecesario que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas, pues tal requisito, establecido en el artículo [2359](#) del citado ordenamiento legal, resulta aplicable tratándose de la prórroga pero no de la tácita reconducción, ya que son figuras previstas y reguladas en disposiciones legales diversas con consecuencias jurídicas también diferentes."*

Ahora bien, la falta de pago de las rentas de los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de dos mil veinte; y de los meses de enero, febrero y marzo, todos de dos mil veintiuno**, reclamados por la parte actora, para que operen en el juicio especial de desahucio, amén de las pruebas valoradas con anterioridad quedaron más que acreditadas con la Instrumental de Actuaciones que integra el presente asunto, consistente en las diligencias de cinco y seis de agosto de dos mil veintiuno, en la que los demandados ******* y *******, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, no acreditaron estar al corriente de las pensiones rentísticas reclamadas en el presente juicio, por lo tanto siguió su curso sin existir suspensión de la misma, tal y como lo dispone el artículo **644-C** que dispone: “...*Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objetas, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia...*”, consecuentemente, tomando en consideración que la intención del legislador es precisamente que se acredite el pago de las pensiones rentísticas, no importando el método, y que la parte demandada no justifica con medio probatorio alguno haber realizado el pago correspondiente de los meses reclamados, pues si bien es cierto del escrito de contestación de demanda ******* y *******, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su

carácter de **fiadora**, argumentan que con la parte actora dada la pandemia mundial generada por el Virus Sars-Cov2-COVID 19, las ventas que se generaban en el local arrendado disminuyeron y que por tanto, pactaron mediante un nuevo contrato de arrendamiento como nueva pensión rentística la cantidad de **\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.)**, cierto es también que, sus manifestaciones no quedaron acreditadas con las excepciones que interpusieron tal y como se advierte del capítulo correspondiente a las mismas; y si tomamos en cuenta que, para la improcedencia del juicio de Desahucio es precisamente que se acredite estar al corriente de las pensiones rentísticas (lo que como ya se mencionó no acontece) resulta necesario decretar la procedencia de la acción de desahucio solicitada por la parte actora; por lo tanto, debe declararse y así se declara **probada la acción de desahucio** intentada por ********* a través de su Apoderado General *********, en su carácter de **arrendador** contra ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**; en consecuencia de lo anterior, **se condena a los citados demandados a la entrega y desocupación** del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en **bien inmueble arrendado identificado como *******, hecho lo anterior **hágase entrega y póngase en posesión del bien inmueble materia de este juicio**, a la parte actora *********

VI.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso B) consistente en:

B).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$133,204.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de RENTAS VENCIDAS correspondientes al saldo del mes de JUNIO (CON ABONO A CUENTA), JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO, por un precio de \$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, incluido el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO y las que se sigan generando HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE, en

términos del artículo 644-A, segundo párrafo del Código Procesal Civil.

Es de mencionarse que de las pruebas aportadas por la parte actora y valoradas en los Considerandos que anteceden consistentes en el contrato de arrendamiento celebrado entre ***** a través de su Apoderado General ***** , en su carácter de **arrendador**; con ***** y ***** , en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, **de fecha dieciséis de abril de dos mil catorce**; así como las documentales públicas consistentes en: trece Comprobantes Fiscales por Internet, correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de dos mil veinte; y de los meses de enero, febrero y marzo, todos de dos mil veintiuno, expedidos por ***** , a nombre de ***** , respecto del **bien inmueble identificado como *******; documentales públicas y privadas, que fueron justipreciadas en párrafos que anteceden, aunado a ello, el actor ***** a través de su Apoderado General ***** , en su carácter de **arrendador**, ofreció como pruebas de su parte, la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble Aspecto Legal y Humana; no obstante, dichas pruebas son insuficientes para acreditar el incremento de la pensión rentística original contenida en la cláusula **Segunda** del basal de la acción de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, es decir, el incremento de la cantidad de **\$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.)**; por la cantidad de **\$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**, por ende, y al no desprenderse del documento base de la acción el incremento anual que sufriría dicha pensión rentística en caso de continuar con el disfrute del bien arrendado, hace que se declare **improcedente**, condenar a los demandados ***** y ***** , en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, al pago de la cantidad de

\$133,204.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **RENTAS VENCIDAS** correspondientes al saldo del mes de **JUNIO (CON ABONO A CUENTA), JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO,** a razón de la cantidad de **\$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**, ello en consideración a que no fue pactado incremento alguno en el basal de la acción consistente en el Contrato de Arrendamiento de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**; por ende, se declara **improcedente** el pago de la cantidad de **\$133,204.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.),** por concepto de **RENTAS VENCIDAS** correspondientes al saldo del mes de **JUNIO (CON ABONO A CUENTA), JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO,** a razón de la cantidad de **\$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**; por tanto se absuelve a los demandados del pago de dicha cantidad.

Sin embargo, el hecho de que el actor *********, **no haya acreditado el incremento a la pensión rentística estipulada en la cláusula Segunda del Contrato de arrendamiento** de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, de ninguna manera exime a los demandados ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, del pago de la renta a que se obligaron en dicho clausulado, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **644-K** del ordenamiento adjetivo civil citado con anterioridad en múltiples ocasiones dentro del cuerpo de esta resolución, es decir, al pago de la cantidad de **\$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.);** mensuales; por tanto, y al haberse declarado procedente la rescisión del

Contrato de Arrendamiento base de la acción de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, lo dable es **condenar** a los demandados ******* y *******, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, a pagar a *********, **el adeudo que por remanente le corresponda por concepto de las pensiones rentísticas vencidas de los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre todos de dos mil veinte, así como al pago de los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, y las que se sigan generando HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE dado en arrendamiento, en los términos pactados en la Cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento de fecha dieciséis de abril de dos mil catorce, a razón de la cantidad de \$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.); mensuales, menos los remanentes correspondientes, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto; debiéndoseles descontar las cantidades consignadas y de las cuales hizo conocimiento la parte actora en el punto número 3 de su libelo, respecto de los meses adeudados;** y, en caso de no hacer el pago correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **644-K** del Código Procesal Civil vigente en la entidad morelense, el cual determina: *"...Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.- El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude..."*, **se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.**

VII.- Respecto a la prestación reclamada en el inciso **C)** del capítulo de prestaciones del escrito de demanda, consistente en los **INTERESES MORATORIOS**, no ha lugar a hacer condena a la misma, en virtud de que

contrario a lo considerado por la actora, dicha prestación no fue pactada por las partes en la **cláusula SEGUNDA** del Contrato de Arrendamiento base de la presente acción, pues en dicha cláusula no se estipuló que en caso de mora, los arrendatarios debieran de pagar la suma equivalente al diez por ciento de interés moratorio por cada renta vencida y no pagada, así se desprende de la citada cláusula, misma que a la letra dice:

"SEGUNDA. Pago de la Renta. El Arrendatario se obliga a cubrir mensualmente y de manera adelantada al Arrendador la cantidad de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS MONEDA NACIONAL)** más el correspondiente impuesto al valor agregado, más los impuestos locales y/o federales que conforme a las leyes fiscales vigentes al momento se causen, por concepto de pago de renta por el uso y goce temporal de ***** (la "Contraprestación").

Las Partes acuerdan que la cuota de mantenimiento que deberá pagar "EL ARRENDATARIO" misma que importa la cantidad de **\$20.00 (veinte pesos moneda nacional)** mensuales por metro cuadrado, se encuentra incluida en la cantidad señalada en el párrafo anterior por concepto de renta, por lo que "LA ARRENDADORA" desliga desde este momento a "EL ARRENDATARIO" por el pago de la mencionada cuota, sin embargo, en caso de que se aprobase alguna cuota extraordinaria que deba ser liquidada por los locatarios, "EL ARRENDATARIO" acepta pagarla dentro de los siguientes CINCO días de haberse entregado por escrito la notificación correspondiente.

Las Partes acuerdan que el monto de las rentas se incrementará de forma anual aplicando el importe de incremento que haya sufrido el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en el mes en que se cumpla el Año correspondiente, o en caso en que desaparezca dicho Índice las rentas se incrementarán en la cantidad que señale el Índice que lo sustituya.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "LA ARRENDADORA", sin necesidad de aviso o notificación judicial o extrajudicial, el importe de la renta más su actualización desde el siguiente mes en que se cumpla el periodo ANUAL respectivo. Los cambios en el importe de la

renta no darán lugar a que se considere novado este contrato. Para el caso de que el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el índice que lo sustituyera sufra decrementos, el monto de la renta no se reducirá en forma alguna.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a no retener la renta a que se refiere esta cláusula y a pagarla íntegramente aun cuando no utilice ***** por la totalidad de los días del mes respectivo, o en su caso, desocupe ***** antes de la terminación del plazo del arrendamiento, en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" no podrá bajo ningún concepto retener parcial o totalmente el pago de la renta mensual. Renunciando expresamente a lo dispuesto por el Artículo 2426 del Código Civil Federal y sus correlativos en otras entidades de la República en específico el 1904, 1893, 1887, 1892, 1889, 1897 y 1956 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos y conviniéndose de que por el hecho de que la Arrendadora reciba las rentas en forma distinta a la estipulada en este Contrato, no se entenderá novado en ninguno de sus términos, ni en cuanto a su forma de pago.

Asimismo, las partes acuerdan que los incrementos en las cuotas de mantenimiento se indexarán al precio mensual del arrendamiento desde el momento en que se causen, quedando obligado "EL ARRENDATARIO" al pago del incremento que corresponda a partir de que el mismo le sea notificado por escrito por parte de "La Arrendadora".

"LA ARRENDADORA" expedirá el recibo correspondiente, mismo que las partes acuerdan será el único medio para comprobar el pago de la renta mensual."

Por tanto, se absuelve a la parte demandada del pago de los **intereses moratorios** reclamados en el **C)** del capítulo de prestaciones del escrito de demanda.

Se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, al pago de gastos y costas, de la presente instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos **96 fracción IV, 101, 105, 106, 721 y 722** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO.- El actor ********* a través de su Apoderado General *********, en su carácter de **arrendador**, acreditó la acción de **DESAHUCIO** que hizo valer ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, quienes aun y cuando comparecieron a juicio no acreditaron las defensas y excepciones que hicieron valer, en consecuencia:

TERCERO.- Se condena a los demandados *** y *******, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, **a la entrega y desocupación** del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en **bien inmueble arrendado identificado como *******, hecho lo anterior **hágase entrega y póngase en posesión del bien inmueble materia de este juicio**, a la parte actora *********

CUARTO.- La parte actora *********, no acreditó el incremento de la pensión rentística original contenida en la cláusula **Segunda** del basal de la acción de fecha **dieciséis de abril de dos mil catorce**, es decir, el incremento de la cantidad de **\$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.)**; por la cantidad de **\$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**, reclamados a los demandados ******* y *******, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, en el inciso B) del escrito inicial de

demanda, de conformidad con los razonamientos vertidos en el considerando **VI** de la presente resolución, por ende,

QUINTO.- Se absuelve a los demandados ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, del pago de la cantidad de **\$133,204.00 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **RENTAS VENCIDAS** correspondientes al saldo del mes de **JUNIO (CON ABONO A CUENTA), JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO**, a razón de la cantidad de **\$15,892.00 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

SEXTO.- Se **condena** a los demandados ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, a pagar a *********, **el adeudo que por remanente le corresponda por concepto de las pensiones rentísticas vencidas de los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre todos de dos mil veinte, así como al pago de los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, y las que se sigan generando HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE dado en arrendamiento, en los términos pactados en la Cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento de fecha dieciséis de abril de dos mil catorce, a razón de \$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.); mensuales, menos los remanentes correspondientes, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule para tal efecto;** debiéndoselos descontar las cantidades consignadas y de las cuales hizo conocimiento la parte actora en el punto número 3 de su libelo, respecto de los

meses adeudados; y, en caso de no hacer el pago correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **644-K** del Código Procesal Civil vigente en la entidad morelense, el cual determina: “...Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.- El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude...”, **se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.**

SÉPTIMO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de los **intereses moratorios** reclamados en el **C)** del capítulo de prestaciones del escrito de demanda, de conformidad con lo expresado en el Considerando **VII** del Cuerpo de la presente resolución.

OCTAVO.- Se condena a los demandados ********* y *********, en su carácter de **arrendatarios**, la primera también en su carácter de **fiadora**, al pago de gastos y costas, de la presente instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ELIZABETH MERCADO CUELLAR**, con quien actúa y da fe.

LGS/RDR