



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **058/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por ******* en su carácter de administrador único de la moral denominada ******* contra ********* radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el **trece de Enero de dos mil veinte**, registrado con la cuenta **38**, suscrito por ******* en su carácter de administrador único de la moral denominada *******, promovió demanda en la vía **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, contra ******* y ******* en su carácter de arrendatarios, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A.- La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha primero de abril del año dos mil quince que se adjunta al contrato base de la acción.

B.- En consecuencia de lo anterior, la desocupación del bien inmueble arrendado ubicado en calle *****.

C.- El pago de las pensiones rentísticas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la desocupación del bien inmueble arrendado.

D.- El pago de daños que se han originado por el deterioro que ha provocado el hoy demandado; al inmueble arrendado y a consideración de peritos.

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

E.- El pago total o recibos cubiertos de energía eléctrica y agua potable consumidos en el inmueble dado en arrendamiento.

F.- La entrega real y jurídica de la posesión del bien inmueble dado en arrendamiento.

G.- El cumplimiento a la pena establecida en la CLAUSULA QUINTA del citado contrato de arrendamiento.

H.- El cumplimiento a lo establecido en la CLAUSULA DECIMA QUINTA del citado contrato de arrendamiento.

I.- El cumplimiento a lo establecido en la CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del citado contrato de arrendamiento.

Manifestando para tal efecto, los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, anexando un contrato de arrendamiento celebrado el **uno de abril de dos mil quince, entre ***** en su carácter de administrador único de ***** y ******* en su carácter de arrendatario, de igual forma se anexaron veinte recibos de arrendamiento a favor de *********, un instrumento notarial consistente en escritura pública 24,819 volumen DCCCLXXXIX pagina 282 en la cual se protocoliza ratificación de administrador general de *********, boleta de inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio de Cuernavaca, Morelos de fecha veinticinco de agosto del dos mil quince; así como oficio de pago de derechos de protocolización de acta de fecha veintidós de junio del dos mil once; también se adjuntó acta de asamblea de prórroga de existencia y funcionamiento de la moral denominada *********.

2. Por acuerdo de **quince de enero de dos mil diecinueve**, se tuvo por admitida demanda entablada por ********* en su carácter de administrador único de la moral actora *********, en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los demandados a juicio, otorgándoles un plazo de **cinco días** para que contestaran la demanda entablada



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

en su contra, haciendo valer las excepciones y defensas que tuvieran para ello, enuncien sus pruebas y designen domicilio, realizando los apercibimientos de ley.

3. El veinticuatro **de enero de dos mil veinte**, previo citatorio el actuario de la adscripción se constituyó en el domicilio de la demandada proporcionado por la parte actora, para los efectos de realizar el emplazamiento ordenado, por lo que entendió la diligencia inicialmente con ***** quien dijo ser empleada de la buscada y la fedataria adscrita a este Juzgado, hizo constar que se apersonó la demandada ***** identificándose con credencial de Instituto Nacional Electoral, por lo que quedo debidamente emplazada y con el juego de copias simples debidamente selladas y cotejadas se le corrió traslado.

4. Mediante escrito de fecha treinta y uno de enero del dos mil veinte la demandada ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra, opuso defensas y por auto de cuatro de febrero del dos mil veinte, se le tuvo por contestada la demanda; por opuestas las defensas y excepciones y anunciaron las pruebas que de su parte; así mismo mediante comparecencia de fecha diecinueve de abril del dos mil veintiuno compareció *****, en su carácter de administrador único de la moral actora para manifestar su ratificación del escrito presentado registrado con número de cuenta 3767 y ratificando el contenido del mismo en el que se **desiste** de la demanda entablada en contra de ***** . Asimismo y por permitirlo el estado procesal de los autos mediante auto de fecha veinte de abril del año dos mil veintiuno se tuvo por **desistido de la demanda al actor únicamente por cuanto a ***** en su**

carácter, de fiadora, y se ordenó conceder el plazo de CINCO DÍAS a las partes para el ofrecimiento de pruebas.

5. Por acuerdo de **veintiuno de mayo del dos mil veintiuno**, se admitieron las siguientes probanzas:

Por la parte actora, la confesional y declaración de parte a cargo de *********, la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de uno de abril del dos mil quince, se admitió la prueba de INFORME que deberá rendir la Comisión Federal de Electricidad en los términos solicitados por la parte actora. La instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humano.

Por parte de la demandada, se admitieron la prueba CONFESIONAL Y LA DECLARACIÓN DE PARTE A CARGO DE LA PERSONA MORAL *********, a través de su representante legal.

6. Mediante diligencia de fecha **diecisiete de junio del dos mil veintiuno** en audiencia de ley prevista por el artículo 640 del Código Adjetivo en la materia se verificó el desahogo de pruebas, en la cual ante la injustificada incomparecencia de la demandada ********* se le declaró CONFESA de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales. Acto continuo, la actora y su abogado patrono manifestaron su desistimiento de la prueba de declaración de parte admitida, y a cargo de la demandada, esto en razón de su incomparecencia y a efecto de dar celeridad al procedimiento, lo anterior a su más entero perjuicio.

Asimismo se declaró **DESIERTA** la prueba CONFESIONAL y LA DECLARACIÓN DE PARTE ofrecidas por la demandada a cargo del actor, en razón de no



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

comparecer la demandada, ni quien le represente, así como haber omitido presentar el pliego de posiciones a efecto del desahogo de las probanzas admitidas. Continuando con la etapa de alegatos, los que formuló brevemente el actor por conducto de su abogado patrono, y se le declaró precluído su derecho a la demandada al no comparecer al desahogo de los mismos. (fojas 92 a 94).

7. Con fecha veinticinco de junio del dos mil veintiuno, se ordenó la **reposición del procedimiento** al haberse omitido el desahogo la prueba de informe de autoridad ofrecida por la parte actora, y se ordenó dejar sin efectos la citación para resolver, y toda vez de que la parte actora no dió cumplimiento a lo ordenado en auto de veintiuno de mayo del dos mil veintiuno en relación a que presenta el accuse de recibo del oficio dirigido a la Comisión Federal de Electricidad, se tuvo por **desierta** la prueba de informe citado.

Mediante audiencia de **diez de septiembre del dos mil veintiuno**, se continuó con la audiencia de ley para el efecto de que las partes formularan los alegatos correspondientes, y dado que ninguna de las partes compareció a pesar de estar debidamente notificados se declaró precluído su derecho para hacerlo, y se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva que es la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra bajo la jurisdicción de este Juzgado y la cuantía de las prestaciones reclamadas por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado; por lo tanto, se sostiene la competencia para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la procedente de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636, 18, 30, 31, 1043 de la Ley adjetiva civil antes invocada.

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

II.- Respecto de la legitimación **activa como pasiva**, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento de **uno de abril de dos mil quince**, del que se desprende que ***** **ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA MORAL *******, celebró contrato de arrendamiento con ***** , en su carácter de arrendataria, acreditándose de esta manera la legitimación ad procesum de las partes intervinientes.

Además, se concatena lo anterior para demostrar la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

legitimación del arrendador el carácter con la escritura 24819 volumen DCCCLXXXIX página 282 pasada ante la fe del notario público número uno y del patrimonio inmobiliario federal Novena Demarcación Notarial en Jiutepec, Morelos, y de los antecedentes que presenta se advierte que desde fecha **quince de mayo de mil novecientos sesenta y uno** se constituyó ***** y como objeto de dicha sociedad la compra venta, arrendamiento, permita y en general explotación de bienes inmuebles, así como la ejecución y celebración de todo acto y contrato que se relacione con dichos propósitos mediante el cual, otorga al administrador general las facultades generales y especiales que requieran clausula especial conforme a la ley para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, para absolver posiciones desistirse, presentar querellas criminales y otorgar el correspondiente perdón; para, constituirse en parte civil y coadyuvante del Ministerio Público así como para otorgar y revocar poderes generales y especiales, se advierte el nombramiento de ***** como Administrador General de la Sociedad, con las facultades dispuestas en la cláusula décima de la escritura constitutiva de la sociedad, así como la prórroga de la duración de la moral ***** SOCIEDAD ANÓNIMA, a cuarenta y nueve años.

Documental a la que se le concede eficacia probatoria plena, en términos de los artículos 490 y 491 del Código Adjetivo en la materia, en razón de ser documentos emitidos por fedatario público en ejercicio de sus funciones notariales, y que además se encuentra adminiculado el nombramiento del accionante en representación de la moral ***** , con la boleta de inscripción del protocolo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (foja

40) así como con el documento consistente en el pago de derechos de inscripción de la escritura que se analiza, de fecha veintidós de junio del dos mil once.

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

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.

Asimismo, la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA INSTAR LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA TIENE QUIEN LO SUSCRIBE CON EL CARÁCTER DE ARRENDADOR.

De conformidad con lo dispuesto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de título y subtítulo: "[LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR \(LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO\).](#)" y con diversos criterios aislados de la entonces Tercera Sala del Máximo Tribunal del País, se concluye que quien suscribe un contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, tiene legitimación en la causa para instar cualquier acción derivada de dicho acto jurídico en contra del arrendatario, como lo es la rescisión de aquél, porque su pretensión se basa y deriva exclusivamente de dicho contrato.

Registro digital: 2023296 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época Materia(s): Civil **Tesis:** (IV Región)1o.1 C (11a.) **Fuente:** Gaceta del

Semanario Judicial de la Federación. Libro 2, Junio de 2021, Tomo V, página 5089 **Tipo:** Aislada

Asimismo, la legitimación ad procesum de la demandada igualmente se encuentra acreditada, principalmente con el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril del dos mil quince, mediante el cual celebra arrendamiento con el accionante como administrador único de la moral ***** , S.A dado que en la parte infine del citado contrato aparece el nombre y firma de ***** , en su carácter de ARRENDATARIO. Documental privada a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que se le concede valor probatorio indiciario, en términos del artículo 490 del Código Adjetivo en vigor, pero que adquiere relevancia con la diligencia de emplazamiento practicada por la fedataria pública adscrita a este Juzgado, quien entendió la diligencia de emplazamiento con ***** quien se identificó con credencial oficial y dijo ser la buscada. por lo que **se estima acreditada la legitimación pasiva de la demandada.**

III. LEGISLACIÓN APLICABLE.- Los artículos 1901 fracción I, 1902, 1917, 1918, 1948, 1950 y 1955 del Código Civil vigente en el Estado, los cuales literalmente establecen:

ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado:

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

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

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

Artículo 1917.- FIANZA EN EL ARRENDAMIENTO.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador. Si la renta mensual no excede de veinticinco veces el salario mínimo general diario vigente en la zona, es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

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:

IV.- Por rescisión:

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

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

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

ARTICULO 1955.- CAUSAS DE RESCISION DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

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

IV.- Por metodología jurídica, corresponde en este apartado el estudio de las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada exponiendo al respecto la demandada:

“EXCEPCIONES”

“OPONGO TODAS Y CADA UNA DE LAS QUE SE DESPRENDAN DE ESTE ESCRITO ASÍ COMO LAS QUE EXPRESAMENTE SE HACEN VALER EN EL MISMO, COMO SON LAS DE **CARENCIA DE ACCIÓN, FALTA DE DERECHO, LA DE FALTA DE PERSONALIDAD DEL ACTOR, LA DE PAGOS PARCIALES, LA FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA, PERSONALES QUE SE DESPRENDAN DE ESTA CONTESTACIÓN.**”

ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES:

a).-Carencia de acción y derecho.- Resulta improcedente dado que como se dijo en el apartado que antecede, el accionante quien celebró contrato de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

arrendamiento con la demandada, por el hecho de haberse constituido como arrendador, le asiste el derecho a reclamar las pretensiones que reclama; máxime que acredita su carácter de administrador único de la sociedad anónima *****, como se desprende de la escritura pública número 24819 ya valorada en el apartado de legitimación; por lo que no le asiste razón a la demandada al invocar dicha excepción.

b).- En cuanto a la excepción referente a la falta de personalidad del actor, de igual forma deviene improcedente, toda vez que el accionante comparece a través del mandato que le es conferido por la moral *****, y lo acredita como Administrador único con la capacidad legal, como se señala en la CLAÚSULA DECIMA; le confiere el consejo de administración para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, así como para suscribir títulos de crédito, para absolver posiciones, desistirse aun del juicio de amparo, presentar querellas criminales, y otorgar el correspondiente perdón, constituirse en parte civil y coadyuvante del ministerio público así como para otorgar y revocar poderes generales y especiales y como objeto de dicha sociedad la compra venta, arrendamiento, permuta y en general explotación de bienes inmuebles, así como la ejecución y celebración de todo acto y contrato que se relacione con dichos propósitos; por consecuencia, se estima que el administrador único, contrario a lo que aduce la demandada en su apartado de excepciones si cuenta con la personalidad para ocurrir a este juicio.

c).- Ahora bien, en relación a la excepción señalada como “pagos parciales”, la misma también resulta improcedente, esto en razón de que la propia demandada, no aportó ninguna prueba para acreditar su excepción, pues como se desprende del expediente no existe ningún dato o probanza que permita establecer dicha excepción; esto es que no basta con enunciar la excepción, sino acreditar su procedencia, y se advierte del juicio que inclusive no compareció al desahogo de pruebas que ofreció, ni tampoco exhibió el pliego de posiciones a que estaba obligada la demandada a efecto de que se desahogara en diligencia formal las pruebas de confesional a su cargo de la que se le declaró confesa, y respecto de la prueba declaración de parte (fojas 92 a 94) a cargo de la contraria o de quien sus derechos represente; por lo que habiendo sido apercebida en términos de ley se declaró desierta la prueba confesional y la declaración de parte a cargo de quien represente a la moral *****

d).- Finalmente, por cuanto a la excepción enunciada como la “FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA Y PERSONALES QUE SE DESPRENDAN DE ESTA CONTESTACIÓN”

Tampoco, le asiste razón a la demandada, pues del análisis efectuado a la demanda inicial, la misma cumple con los requisitos formales, para tenerla por admitida, y para surtir sus efectos procesales, esto es de conformidad con lo previsto por los numerales 18 y 30 del Código procesal en vigor para el Estado de Morelos, que a la letra dicen;

“...ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

“...ARTICULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

De lo anterior, se advierte que la demanda que promovió el accionante en su carácter de administrador único de la moral ***** , se encuentra formulada por escrito, ante autoridad que es competente, esto de conformidad también con lo previsto por el artículo 23, y 31 del Código Adjetivo en la materia, es clara y concisa en sus pretensiones así como los hechos que la fundan, así como los requisitos que prevé el artículo 350 del mismo ordenamiento legal, y que fue examinada al momento de la admisión de la misma, pues reúne los requisitos señalados en el precepto legal invocado como lo es el nombre del Tribunal al que se promueve, la clase de juicio, el nombre del actor o del apoderado o representante legal, el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones así como los autorizados, el nombre del demandado y su domicilio, los hechos en que el actor funde su petición, narrándolos con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; lo que en el presente caso ocurrió, así como título o causa de la pretensión, los fundamentos de derecho, el valor de lo demandado, el objeto que se reclame con la petición concreta, así como la fecha del escrito y firma del actor, todo ello se colmó en la demanda que presentó el accionante; y contrario a ello; la demandada ninguna prueba ofreció para acreditar sus excepciones, únicamente se limitó a negar las pretensiones del accionante; por lo que

no existe prueba alguna que permita actualizar sus excepciones que invocó.

De ahí que el 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.

Esto significa que quedó a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular y la ley le otorga la facultad para corregir cualquier deficiencia, con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho del negocio; en esta tesitura, podemos concluir que son improcedentes las excepciones que opuso la demandada.

V. ESTUDIO DE FONDO DE LA ACCION.

Al respecto cabe señalar que artículo **1875** del Código Civil del Estado de Morelos, dispone:

“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”

Del precepto legal antes invocado se desprende que hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra, a pagar por ese uso o goce, a un precio cierto, en la inteligencia de que, el arrendatario incurre en alguna causa de terminación del arrendamiento cuando omite cumplir con sus obligaciones en el tiempo y forma convenido.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Asimismo, el artículo **1948** del mismo ordenamiento legal dispone:

"El arrendamiento puede terminar:

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

II Por convenio expreso;

III Por nulidad;

IV Por rescisión;

V Por confusión;

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

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

VIII Por evicción de la cosa dada en arrendamiento".

De las constancias del juicio se desprende que ha quedado establecido que el C. *****, en su carácter de administrador único de la moral *****, celebró contrato de arrendamiento con *****, en su carácter de arrendadora reconociendo y obligándose con el arrendatario; en consecuencia **es procedente** la vía y la acción planteada por **la parte actora**, toda vez que **la acción ejercitada es la terminación del contrato de arrendamiento por la falta de pago de rentas vencidas**, se estima acreditada en razón de lo siguiente:

El accionante *****, con el carácter que se ostentó como Administrador Único de la moral *****, al haber celebrado contrato de arrendamiento de fecha uno de abril del dos mil quince, respecto del *****, con la parte demandada *****, y ésta al haber firmado y consentido a través de la firma que obra en el contrato, se obligó a pagar al accionante por concepto del uso y disfrute

temporal de un inmueble destinado según el contrato aludido, al negocio de "papelería", es decir el arrendador concedió el uso y goce temporal del inmueble, y la arrendataria se obligó a pagar por ello un precio cierto, por la cantidad consignada en el contrato; lo que así se desprende incluso de la afirmación en su contestación a la demanda de la C. *****, quien manifestó en su libelo como **ciertos** los hechos marcados con el número **uno y dos** de la demanda, respecto a que es cierto que celebró contrato de arrendamiento y que el precio del arrendamiento fue por la cantidad de \$. 2,158.22 (dos mil ciento cincuenta y ocho pesos 22/100 M.N); más el 16% del impuesto al valor agregado, por la cantidad de \$3,278.95 (tres mil doscientos setenta y ocho pesos 95/100 M.N) mensuales.

Por lo anterior y en razón de que en los hechos marcados con el número tres y cuatro el accionante manifestó textualmente: *"el pasado cinco de abril del año dos mil diecinueve comparecí al inmueble dado en arrendamiento, para que se me realizara el pago de la pensión rentística, cuestión que no aconteció ya que el hoy demandado, me manifestó que no me preocupara, que una vez que se estabilizara económicamente se pondría al corriente con las pensiones rentísticas"*.

Asimismo, en el hecho marcado con el número 4 manifestó *"...Es el caso que el pasado seis de diciembre del año dos mil diecinueve de nueva cuenta comparecí al inmueble arrendado, para solicitar el pago de las rentas vencidas, quien me manifestó que no tenía dinero y que no me iba a pagar y que además está muy bien asesorado y que le habían dicho que nuestro contrato de arrendamiento no tenía validez, pues según él no habíamos firmado nada y que ya no me iba a pagar nada, y que le hiciera como quisiera pero que no me entregaría ni un centavo más.."*, Así las cosas, desde el mes de abril del año dos mil dieciocho a la fecha; esto es, diciembre del año dos mil



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

diecinueve el demandado no ha cubierto las pensiones rentísticas a las que se encuentra obligado a razón de **\$2,826.68 (dos mil ochocientos veintiséis pesos 68/100 M.N)** mensuales más el impuesto al valor agregado (IVA) lo cual arrojaría la cantidad económica de **\$3,278.95 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 95/100 M.N)** y no se me ha entregado el pago de los servicios de agua y luz, por consecuencia, es por ello vengo a demandar por la vía intentada. El hoy demandado al mes de diciembre del año dos mil diecinueve tiene un adeudo solamente de rentas vencidas y no pagados por la cantidad de **\$65,579.00 (sesenta y cinco mil quinientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N)...**".

En consecuencia, el accionante reclama entre otras prestaciones, la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago y en concordancia con la acción reclamada el artículo 1948 fracción IV del Código Civil para el Estado de Morelos señala que la terminación del contrato es susceptible de terminar por rescisión del contrato, en relación directa con los artículos 1955¹ fracción I con relación al 1918² y 1921³ del Código Civil vigente en el Estado; por lo que la acción de rescisión del contrato se actualiza por la causal invocada, esto es **por falta de pago de renta en los términos convenidos en el contrato.**

Ahora bien, conforme a lo establecido por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, **las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal.**

¹ Artículo 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.

² Artículo 1918. Momento De Pago

³ Artículo 1921. Tiempo de pago

En el caso a estudio tenemos que el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basado en la falta de pago de las rentas pactadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal; y para que prospere su acción solo debe acreditar la relación contractual con la demandada y que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de pago; ahora bien, la relación contractual quedó acreditada con el contrato de arrendamiento de fecha uno **de abril de dos mil quince**; así como con los recibos de pago de renta de los meses de mayo del dos mil dieciocho al mes de diciembre del dos mil diecinueve que exhibe la parte accionante; y que debieron ser pagados a favor de *********, según se estipuló en el contrato de arrendamiento celebrado entre ********* en su carácter de administrador único de la moral *********, y *********, el primero como arrendador y la segunda como arrendataria, contrato que contiene la voluntad de las partes para celebrar contrato de arrendamiento respecto del inmueble arrendado como local ubicado en local comercial número 6 ubicado en la calle *********.

Por lo que a dicha documental consistente en el contrato de arrendamiento se le concede valor probatorio en términos de los dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Adjetivo Civil en vigor, toda vez que no fue objetado sino por el contrario fue reconocido por la demandada al contestar la demanda, luego entonces resulta eficaz para acreditar la relación contractual que vincula a las partes.

A efecto de acreditar su acción, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada *********, misma que se llevó a cabo en diligencia de **diecisiete de junio del dos mil veintiuno, en la que se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

legales; prueba que favorece a los intereses de la parte actora, ya que ***** admite fictamente lo siguiente:

- 1.- Que usted conoce al C. *****
- 2.- Que con fecha primero de abril del año dos mil quince celebró contrato de arrendamiento con el C. ***** en su carácter de administrador único de la moral denominada *****
- 3.- Que el contrato de arrendamiento se celebró sobre el inmueble identificado como local comercial número 6 ubicado en la *****
- 4.- Que en dicho contrato de arrendamiento se pactó como pago de pensión rentística la cantidad de \$2,158.22 (dos mil ciento cincuenta y ocho pesos 22/100 M.N), más el dieciséis por ciento del impuesto al valor agregado.
- 5.- Que las pensiones rentísticas serían cubiertas los primeros cinco días de cada mes
- 6.- Que a partir del mes de abril del año dos mil dieciocho usted aceptó tácitamente el incremento a las pensiones rentísticas por actualización en los términos que fue firmado el acto jurídico
- 7.- Que a partir del mes de abril del año dos mil dieciocho usted pagaba por concepto de pensión rentística la cantidad de \$3,278.95 (tres mil doscientos setenta y ocho pesos 95/100 M.N en la cual se incluía el impuesto al valor agregado.
- 8.- Que usted ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas a partir de mes de abril del año dos mil dieciocho a la fecha
- 9.- Que usted ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas por la cantidad de \$3,278.95 tres mil doscientos setenta y ocho pesos 95/100 M.N) de enero a diciembre del dos mil diecinueve.
- 10.- Que usted ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas por la cantidad de \$3,278.95 Tres mil doscientos setenta y ocho pesos 95/100 M.N) de enero a diciembre del dos mil veinte.
- 11.-Que usted ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas por la cantidad de \$3,278.95 (Tres mil doscientos setenta y ocho pesos 95/100 M.N) de enero a junio del dos mil veintiuno.
- 12.-Que usted ha omitido exhibir a su articulante los pagos correspondientes al consumo de energía eléctrica del inmueble dado en arrendamiento
- 13.-Que usted conciente y se obligó al cumplimiento por lo establecido en la quinta cláusula del contrato de arrendamiento
- 14.- Que usted consiente y se obligó al cumplimiento por lo establecido en la decimo quinta cláusula del contrato de arrendamiento

Confesión ficta que tiene pleno valor probatorio, por reunirse los requisitos exigidos por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** de la Ley Procesal Civil aplicable y por referirse a hechos propios del absolvente, que admite y que jurídicamente le perjudica, y eficaz para demostrar que ***** , celebró contrato de arrendamiento **el uno de abril del dos mil quince** con ***** , en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en calle

***** , que además ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas pactadas, incumpliendo con las cláusulas del contrato de arrendamiento que desde el mes de abril del dos mil dieciocho a la fecha, la demandada no ha pagado las pensiones rentísticas en tiempo y forma en los términos pactados, pues no obstante ser ficta, no se encuentra en contradicción con ningún otro medio de prueba.

Se apoya el anterior criterio con la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 173355, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Febrero de 2007, página 126, Tipo: Jurisprudencia, la cual reza:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

De igual forma, sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, registro 1484679, que establece lo siguiente:

"CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario."

Concomitante con lo anterior, la parte actora ofreció como medio probatorio la **documental privada** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha **uno de abril de dos mil quince**; celebrado entre ***** **ADMINISTRADOR UNICO DE LA MORAL** ***** , en su carácter de arrendadora y ***** en su carácter de arrendataria, contrato que contiene la voluntad del arrendador y de la arrendataria de celebrar contrato de arrendamiento respecto del inmueble local comercial numero ***** , así como la documental consistente en los recibos de pago, en los que se aprecia que la demandada no ha realizado el pago, dado que ninguna prueba aportó en contra de dichas documentales.

Probanzas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido objetadas por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitidas y surten sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, tal y como lo previene el último párrafo del artículo **449⁴** del Ordenamiento Legal antes invocado, documental de las

⁴ **ARTICULO 449.-** Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente

que se aprecia la celebración del contrato de arrendamiento por las partes en el presente juicio, sustentando lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.⁵

En ese tenor, se considera que las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la parte actora, en virtud de que de las mismas se desprende que la arrendataria no cumplió con el pago de la renta que se estipuló en la cláusula tercera del documento base de la acción; contraviniendo lo preceptuado por la legislación sustantiva civil que establece que **“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente;** incumpliendo así a su obligación en la forma y en términos que prevén los artículos 1478, 1487, 1901 fracción I, y 1918 del Código Civil en

⁵ Novena Época. Registro: 188411. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Noviembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 86/2001. Página: 11.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

vigor; por lo tanto es de concluir que la demandada no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones como arrendataria, previstas en el Código Civil en el artículo 1901 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que es, **"el satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos"**; contraviniendo también lo previsto en el artículo 1918 de dicha Ley, que se refiere sobre el arrendamiento de fincas urbanas: **"La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos"**; en correlación con el segundo párrafo del artículo 1478: el cual refiere que **"El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia."** Por su parte el Artículo 1487: establece: **"El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley."** y por último establece la multicitada ley en su Artículo 1488: que **"El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa."**; todo lo anterior, atendiendo a que se estableció en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que la renta se pagaría en forma adelantada durante los primeros cinco días de cada mes y toda vez, que quedó acreditado dentro de la secuela procesal que la arrendataria ahora demandada no cumplió con dicha obligación; además de haber aceptado fictamente que incumplió con su obligación de pago en la forma convenida, declaración ficta que le perjudica en lo que respecta a su omisión de pago, por lo que el arrendador, se encuentra en la posibilidad de ejercitar la acción prevista por el artículo 1955 de la legislación citada, que determina: **"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de**

la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921...”.

Criterio sustentado también en la siguiente tesis jurisprudencial visible en la Novena Época, Instancia: Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XVI, Octubre de 2002, Tesis: I.11o.C.48 C, Página: 1334, la cual reza:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.
DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

De lo anteriormente vertido, resulta inconcuso **que la hoy demandada adeuda las rentas del mes de abril a diciembre del dos mil dieciocho y la anualidad correspondiente al año dos mil diecinueve** como lo acreditó el accionante con los recibos de pago, que se encuentran exhibidos, por lo que sin soslayar que en el hecho marcado con el número 3 manifestó que “**el pasado cinco de abril del año dos mil diecinueve comparecí al inmueble dado en arrendamiento, para que se me realizara el pago de la pensión rentística, cuestión que no aconteció,**” también lo es que en el hecho número 4 señala que “**el seis de diciembre del dos mil diecinueve de nueva cuenta comparecí al inmueble arrendado para solicitar el pago de las rentas vencidas, ...que no tenía dinero y que no me iba a pagar, ... así las cosas desde el mes de abril del año dos mil**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dieciocho a la fecha esto es diciembre del año dos mil diecinueve el demandado no ha cubierto las pensiones rentísticas a las que se encuentra obligado..."

Documentales que han sido valoradas y que permiten establecer la falta de pago de la arrendadora y demandada respecto a los meses de **abril a diciembre del dos mil dieciocho y la anualidad correspondiente al año dos mil diecinueve** resultando **veintiún mensualidades vencidas y no pagadas**, y las que se sigan actualizando hasta la entrega formal y material del inmueble arrendado actualizándose con ello **la rescisión del contrato de arrendamiento** en términos del artículo 1948 fracción IV del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos.

En ese tenor, procede en consecuencia, condenar a la demandada ***** **a la desocupación y entrega del bien inmueble materia de la Litis ubicado en ******* y se le condena al pago de las rentas vencidas y no pagadas desde el mes **abril a diciembre del dos mil dieciocho y la anualidad correspondiente al año dos mil diecinueve**, a razón de **\$3,278.95 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 95/100 M.N)**, que hacen un total de **\$65,579.00 (SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N)**; concediéndole el termino de **CINCO DÍAS** para su cumplimiento voluntario a partir de que cause ejecutoria la sentencia, apercibida que en caso de no acatar lo anterior se procederá a la ejecución forzosa de la sentencia; así también se le condena al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega total del inmueble materia de la litis, las que deberán cuantificarse previa

liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia. .

VI. En relación a las prestaciones marcadas con los incisos **G) y H)** de su escrito inicial de demanda, consistente primeramente, en el cumplimiento de la pena establecida en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, que a la letra dice: **“QUINTA.-El arrendatario conviene expresamente que si rehusare firmar un nuevo contrato de arrendamiento al vencimiento forzoso de este el arrendatario deberá pagar a la arrendadora un cincuenta por ciento adicional a la renta pactada originalmente y el cien por ciento adicional por cada año subsecuente hasta en tanto no desocupe y entregue los locales arrendados asimismo el arrendatario renuncia expresamente al aumento de la renta señalado en el artículo 1950 del Código Civil del Estado”.**

Al respecto, si bien es cierto que la demandada en su contestación manifestó: *“En cuanto a los hechos 1, y 2 son ciertos”*, lo que conlleva a tener por cierto que celebró contrato de arrendamiento con fecha primero de abril del dos mil quince, y respecto del numeral dos, se tiene por cierto que en efecto se acordó el pago de la pensión rentística en los términos de la cláusula tercera, que el precio del arrendamiento sería por la cantidad de **\$2,158.22 (DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 22/100 M.N)** más el dieciséis por ciento el impuesto al valor agregado, los cuales serían cubiertos los primeros cinco días de cada mes, pero también se desprende de la confesión ficta que es procedente la prestación reclamada por la parte actora, en términos del contrato de arrendamiento de uno de abril del dos mil quince, puesto que a la posición número trece refirió: *“que usted conciente y se obligó al cumplimiento por lo*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

establecido en la quinta cláusula del contrato de arrendamiento" pero también lo es, que dicha cláusula contiene implícito una condición para que se surta la hipótesis y que lo es el rehusarse la arrendataria a firmar un nuevo contrato de arrendamiento al vencimiento forzoso de este; no menos cierto es, que dicha condición no se encuentra acreditada con ninguna prueba o dato probatorio, que permita deducir que la arrendataria hoy demandada se rehusó a firmar un nuevo contrato, esto es así puesto que de la demanda del accionante se desprende lo siguiente: " Sin embargo a lo anterior, por el transcurso del tiempo, no se había renovado contrato, pero si el incremento a la pensión rentística, misma que la última actualización que se realizó, en términos del acto jurídico, fue por la cantidad de **\$3,278.95 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 95/100 M.N)** ya con el impuesto al valor agregado incluido."

Lo anterior permite deducir válidamente que dicha **condición** no se encuentra acreditada, no obstante que, en el hecho marcado con el número cuatro el accionante refiere que compareció al inmueble arrendado para solicitar el pago de rentas vencidas, y refiere; "quien me manifestó que no tenía dinero y que no le iba a pagar y que además está muy bien asesorado y que le había dicho que nuestro contrato de arrendamiento no tenía validez, pues según el no habíamos firmado nada". De dichas manifestaciones se advierte que esto ocurrió en el año dos mil diecinueve, es decir si el contrato inicial se venció el día treinta y uno de marzo del dos mil dieciséis según la cláusula segunda, el accionante debió haber exigido la firma de un

nuevo contrato, una vez concluido el primero, sin embargo transcurrió el tiempo y la demandada continuo pagando las rentas, y no fue sino hasta el mes de abril dos mil dieciocho en que dejó de pagar las rentas que por el uso y disfrute del inmueble le correspondía pagar, atendiendo al contenido del contrato firmado el uno de abril del dos mil quince; por lo anterior se estima que dicha condición o negativa de firmar un nuevo contrato no se encuentra plenamente acreditado, pues ninguna probanza permite establecer que se le requirió la firma de un nuevo contrato por parte del accionante; por lo que se absuelve a la arrendataria de dicha prestación.

Ahora bien, y por lo que respecta al inciso H) de la demanda inicial, por cuanto a la prestación que relama como el cumplimiento a lo establecido en la CLAUSULA DECIMA QUINTA del citado contrato de arrendamiento, en la que establece que *"...la falta de pago puntual de una renta obligará al arrendatario a pagar a la arrendadora una cantidad equivalente a dos rentas por concepto de pena convencional, o el **equivalente a un 10% mensual de interés sobre el monto de la renta insoluta**, acumulable, hasta el momento en que se cubra totalmente el adeudo y será preferente sobre el pago de la renta insoluta; siendo suficiente para que se incurra en mora un solo día para que se genere el pago total del interés mensual pactados. Por lo que cualquier pago a cuenta se aplicará a cubrir dicha pena y el remanente al pago de la renta en que hubiere omitido pagar en su oportunidad. Entendiéndose que el momento de la obligación principal contraída en este contrato es la suma de las pensiones que el arrendatario se obliga a pactar durante el tiempo estipulado como forzoso, renunciando el arrendatario a lo dispuesto en los artículos 1696 y 1697 del Código Civil del Estado. Para el caso de que*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

llegaren a causarse daños y perjuicios al inmueble materia del arrendamiento...".

De la cláusula anterior se advierte si bien es cierto, de los preceptos legales que regulan los contratos en la ley sustantiva en vigor para el Estado de Morelos, en lo que dispone el artículo 1668, el contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, en relación con el artículo 1692, el cual permite que las partes pacten cláusulas con entera libertad al señalar .- "*Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley;*" hecho que acontece en el contenido de la clausula decima quinta en la que se acordó un interés del 10% mensual sobre el monto de la renta insoluta acumulable en caso de falta de pago puntual de las rentas, sin embargo, también expresa la renuncia del arrendatario a lo previsto por los artículos 1696 y 1697 del Código Civil para el Estado de Morelos, los cuales a la letra dicen:

Articulo 1696.- LIMITES DE LA CLAUSULA PENAL. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.

Por su parte, señala el artículo 1697.- *Modificación de la pena. si la obligación fuere cumplida en parte, la pena se modificara en la misma proporción.*

Si la modificación no pudiere ser exactamente proporcional, el Juez reducirá la pena de una manera

equitativa, teniendo en cuenta la naturaleza y demás circunstancias de la obligación.

De lo anterior tenemos que el accionante reclama el pago de **\$65,579.00 (sesenta y cinco mil quinientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas; por lo que la cláusula penalizadora de pago de rentas fue pactada a un 10% mensual de interés sobre el monto de la renta insoluta acumulable hasta el momento en que se cubra el adeudo y será preferente sobre el pago de la renta insoluta, de lo anterior tenemos que haciendo el cálculo aritmético de la cantidad que reclamó, como rentas vencidas y no pagadas, le corresponde un interés del 10% mensual, que corresponde pagar a la demandada, pues dicha cláusula permite disyuntivamente el 10% mensual como interés y/o el pago de dos rentas por concepto de pena convencional, lo que contravendría el artículo 1696 del Código Civil, en ese tenor, y dado que este Juzgado atiende al criterio sustentado por el Tribunal Supremo, el cual resulta de carácter obligatorio a esta Autoridad analizar oficiosamente si existe o no la usura en el pacto de intereses en el contrato base de la acción. Para considerar que un determinado pacto de intereses resulta usurario, se requiere delimitar parámetros legales pues si bien dichos intereses fueron pactados, se advierte que el interés es excesivo; aunado a que en el contrato se estableció como cláusula penalizadora el pago de dos mensualidades y/o el **10% mensual de interés sobre el monto de la renta insoluta hasta la fecha de la presentación de la demanda** por lo que dado que el accionante no se pronunció sobre una u otra, se estima **procedente condenar al pago del 10% mensual de interés sobre el monto de la renta insoluta hasta la fecha de la presentación de la demanda** sobre la cantidad cierta y líquida que reclamó el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

accionante en su demanda inicial, como rentas vencidas y no pagadas; esto respecto a la cantidad de **\$2,158.22 (dos mil ciento cincuenta y ocho pesos 22/100 M.N)** tomando en consideración para ello que el propio actor refiere que fue la cantidad pactada más el aumento del impuesto al valor agregado, por lo que se estima que dicha cláusula penalizadora debe excluirse el impuesto al valor agregado, pues no es una retribución por un servicio al que se sujete la parte demandada, por tal motivo se considera que debe prevalecer el precio del arrendamiento; por lo que al realizar el cálculo aritmético del 10% respecto del precio de la renta de cada mes vencido y no pagado, arroja la cantidad de **\$215.82 (doscientos quince pesos 82/100 M.N)**, por lo que se condena a la demandada ***** al pago de dicha cantidad por cada mes vencido de renta por concepto de pena convencional, hasta la entrega del bien inmueble arrendado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

Sustenta la presente determinación, lo previsto en el artículo 1 de la Ley del impuesto al valor agregado.

Artículo 1o.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: Párrafo reformado DOF 30-12-1980 I.- Enajenen bienes. II.- Presten servicios independientes. III.- Otorguen el uso o goce temporal de bienes. IV.- Importen bienes o servicios. El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma

parte de dichos valores. Párrafo reformado DOF 31-12-1982, 21-11-1991, 27-03-1995, 07-12-2009 El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1o.-A, 3o., tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma. Párrafo reformado DOF 31-12-1998, 09-12

Asimismo y atendiendo el siguiente criterio jurisprudencial: Época: Novena Época, Registro: 1012811, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Civil, Tesis: 212 , Página: 215

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado. El juzgador debe limitarse a examinar si sus cláusulas no son contrarias a la ley, a la moral y al orden público y a aprobar las que no estuvieren en ese caso, condenando, a los que la hacen, a estar y pasar por ella.

Sin ser el caso condenar a la demandada de la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prestación marcada con el inciso **I)** relativo al cumplimiento de la cláusula vigésima primera, dado que no existe la misma en el documento basal de la acción.

VII. Por cuanto al pago de la prestación marcada como **D)** *"El pago de daños que se han originado por el deterioro que ha provocado el hoy demandado, al inmueble arrendado y a consideración de peritos;"* dicha prestación es improcedente toda vez que no se encuentra acreditado con ninguna prueba, sumado a que el accionante condicionó esta prestación a la opinión de peritos sin ofrecerlos en el juicio.

Respecto a la prestación marcada con la letra **E)** consistente en *"el pago total o recibos cubiertos de energía eléctrica y agua potable consumidos en el inmueble dado en arrendamiento"*. De igual forma dicha prestación es improcedente, en razón de que no se encuentra acreditado que exista a la fecha el adeudo por concepto de consumo de energía eléctrica del inmueble arrendado, por lo que no es procedente dicha prestación, máxime que de autos se advierte que se tuvo por desierta la prueba de informe de autoridad ofrecida por el accionante a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, con la que pretendía acreditar dicho adeudo, motivo por el cual se absuelve a la parte demandada de dicha prestación.

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

y, se

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora ******* en su carácter de Administrador único y/o General de la moral *******, acreditó su acción, en contra de *********, quien no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara procedente la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el uno de abril del dos mil quince entre ***** administrador único de *****, como arrendatario, en razón del incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas, por lo que se condena a la demandada ********* a la **desocupación y entrega** del inmueble ubicado en ********* a favor de la parte actora o de quien sus derechos legalmente represente, concediéndole el termino de **CINCO DÍAS** para su cumplimiento voluntario a partir de que cause ejecutoria la sentencia, apercibido que en caso de no acatar lo anterior se procederá a la ejecución forzosa de la sentencia.

CUARTO.- Se **condena** a la demandada ********* a pagar a la actora o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **abril a diciembre del dos mil dieciocho** y la anualidad de dos mil diecinueve, correspondiente a veintiún rentas vencidas y no pagadas a razón de **\$3,278.95 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 95/100 M.N)** que hacen



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

un total de **\$65,579.00 (SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, concediéndole el termino de **cinco** días para su cumplimiento voluntario a partir de que cause ejecutoria la sentencia, apercibido que en caso de no acatar lo anterior se procederá a la ejecución forzosa de la sentencia.

QUINTO. Se condena a la demandada ***** al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total entrega del inmueble arrendado, las que deberán cuantificarse previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo.

SEXTO. Se **condena** a la demandada ***** al pago de la pena convencional establecida en la cláusula décimo quinta del contrato de arrendamiento correspondiente al 10% (diez por ciento) mensual sobre el monto de la renta pactada que fue por la cantidad de **\$2,158.22 (dos mil ciento cincuenta y ocho PESOS 22/100 M.N)** sin considerar el impuesto al valor agregado, por tratarse del cumplimiento de clausula penalizadora por la cantidad de **\$215.82 (doscientos quince pesos 82/100 M.N)** por cada mes vencido, hasta la entrega del inmueble **arrendado** las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO Se **absuelve** a la demandada al **pago de las prestaciones marcadas con los incisos D). E), G) I)**, por las consideraciones vertidas en la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número **7847** correspondiente al día **veintiocho** de **octubre** de **2021**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En **veintinueve** de **octubre** de **2021**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**

--- La presente foja corresponde a la **Sentencia Definitiva** de fecha **veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno**, del expediente número **058/2020-2**.-----
----- CONSTE.- -----