



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a quince de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número ***** del Juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por ***** , contra ***** y ***** , radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día ***** , compareció ***** , a demandar en la **Vía ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, contra ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y deudor solidario respectivamente, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

"...A. La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y los Ciudadanos ***** en su carácter de ARRENDATARIO, y ***** , como OBLIGADO SOLIDARIO, en fecha ***** , por cuanto hace al inmueble ubicado en ***** . Ello en términos de las cláusulas TERCERA, DÉCIMA PRIMERA INCISOS "A)", "D)" y DÉCIMA TERCERA del instrumento contractual de referencia.

B. Como consecuencia de la prestación que antecede, se declare judicialmente la TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento base de la presente acción por la causal de RESCISIÓN y/o HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO. Ello en términos de lo establecido por el arábigo 1948 fracciones I y IV, de la legislación sustantiva Civil de vigencia para la entidad.

C. La desocupación, así como entrega física, real, y jurídica a favor del suscrito respecto del inmueble ubicado en ***** , y sus accesorios.

D. El pago de la cantidad de ***** , por concepto de las pensiones rentísticas adeudadas correspondientes al mes de ***** , más las que se sigan erogando hasta la

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

desocupación y entrega forma del inmueble materia del juicio que nos ocupa.

E. El pago de los intereses moratorios generados por el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas, ello en términos de la cláusula TERCERA del instrumento contractual base de la acción motivo por el cual se solicita el embargo de bienes suficientes propiedad del demandado para efecto de garantizar el incumplimiento de las prestaciones reclamadas.

F. El pago de las deudas que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de suministro de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio contratado para la ocupación del inmueble arrendado generados por el arrendatario, motivo por el cual se le requiera la entrega de los recibos que justifiquen se encuentra al corriente respecto al pago de los servicios de referencia.

G. El pago del treinta por ciento (30%) mensual sobre el valor original de la renta por concepto de incremento de la pensión rentística mensual, pactado en términos de la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento base de la acción en estudio, debiéndose hacer efectivo a partir del pago de la renta correspondiente al mes de julio de la cursante anualidad.

H. El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, y hasta su total conclusión..."

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

2. Admisión de demanda. Por auto de *****, se tuvo a *****, por admitida la demanda en contra de ***** y *****, en su carácter de arrendatario y deudor solidario respectivamente, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de **cinco días** produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

3. El ***** , se tuvo a la abogada patrono de la actora informando a este Juzgado la desocupación y entrega de las llaves por parte del demandado, a la actora, por lo que, se ordenó a la fedataria adscrita a este Juzgado, previo cercioramiento y de que el inmueble materia del presente juicio, se encontrara vacío, se pusiera de manera provisional en posesión física, real, material y jurídica de dicho inmueble a la parte actora; diligencia que se llevara a cabo el dieciocho de ***** de ***** .

4. Mediante auto de *****se tuvo por reconocida a la ***** , como Apoderada legal de la parte actora, para los efectos legales procedentes.

5. **Emplazamiento al demandado.** Mediante cédula de emplazamiento de ***** fue emplazado el demandado ***** .

6. **Rebeldía del demandado.** Por auto de ***** , se tuvo por acusada la rebeldía del demandado ***** , ordenándose abrir el juicio a prueba por un término de cinco días.

7. **Auto regulatorio.** El ***** , toda vez que la codemandada ***** no había sido emplazada a juicio, se dejó sin efectos la apertura del juicio a prueba, ordenándose emplazar a la codemandada de referencia. Por auto de ***** , ante la imposibilidad de localizar a la codemandada referida anteriormente, se ordenaron los oficios de búsqueda a cargo de diversas autoridades, arrojando la búsqueda referida, diversos domicilios, por lo que, finalmente, ***** , previo citatorio de ***** , se emplazó a ***** .

8. **Rebeldía de la codemandada y apertura del periodo probatorio.** Por auto de ***** , se tuvo por acusada la rebeldía de ***** y se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo de cinco días.

9. Pruebas. ***** , se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Ley, y se tuvieron por admitidas por parte de la actora, la prueba **Confesional** a cargo de los demandados ***** y *****.

10. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El ***** , tuvo lugar el desahogo de la Audiencia de Ley, en la cual no compareció la parte actora, pero sí su abogado patrono, asimismo se hizo constar al incomparecencia de los demandados en el presente juicio; acto seguido, se pasó al desahogo de la prueba confesional, en la que, al no haber comparecido la parte demandada ni persona que legalmente los represente, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, por lo que fueron declarados confesos de todas ya cada una de las posiciones previamente calificadas de legales. Acto seguido, no existiendo pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, en la cual, el abogado patrono de la parte actora, formuló lo alegatos que a su parte correspondieron y, al no haber comparecido la parte demandada, se les tuvo por perdido el derecho para formular los alegatos que a su parte correspondían; hecho lo anterior, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se turnó a resolver el presente asunto, lo cual se realiza al tenor siguiente:

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

I. Competencia. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"... la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública..."¹

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente reza:

"... Es órgano judicial competente por razón de territorio:...
III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles..."

Este órgano jurisdiccional resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se colige de autos del sumario, la ubicación del bien inmueble objeto del acto jurídico denominado arrendamiento, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde a este Órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el artículo 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *"... las disposiciones correspondientes al juicio especial de arrendamiento de inmuebles son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario"*; y en el caso en estudio, la litis planteada tiene que ver con la rescisión de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.

II. Legitimación. A continuación, se procede a examinar la legitimación de las partes contendientes en el presente asunto, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la

potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* (en el proceso), y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* (en la causa), que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por sistemática jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de las partes actora y demandada respectivamente, dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam* (en la causa), ello atendiendo a que ésta, necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal. La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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 ese orden de apreciaciones, debe decirse que la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora ***** , se encuentra debidamente acreditada en autos del sumario, por tener la primera de las mencionadas la aptitud e idoneidad para actuar en el presente proceso, por el ejercicio del derecho que aduce tener y por ser ésta quien promueve en nombre propio el juicio incoado, encontrándose exhibida en autos del sumario la documental privada consistente en contrato de arrendamiento celebrado por ***** , en su carácter de arrendadora, y por la otra, ***** , en su carácter de arrendatario y ***** , en su carácter de obligada solidaria, ***** , de data ***** , respecto del inmueble ubicado en: *****

Documental privada que se considera verosímil para acreditar el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, toda vez que con ella, queda probada la relación contractual que une a las partes contendientes en el presente juicio; documental a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los numerales 444² y 490³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que la parte demandada, no la objetó en su contenido y sí por el contrario, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

² ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

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

De igual modo, la legitimación pasiva *ad procesum* de los demandados ***** y *****, en su carácter de arrendatario Obligado Solidario respectivamente, queda acreditado con el contrato de arrendamiento exhibido por la actora y, mismo que no fue objetado en su contenido por la parte demandada, pues no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.

De igual forma, la representación de la parte actora, por parte de la Licenciada Rocío Nava Campos, queda acreditada con la documental pública relativa al poder notarial número *****, pasada ante la fe de aspirante a Notario Público, en sustitución de la *****, Notario Público número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, *****, el cual contiene el poder notarial para pleitos y cobranzas que otorgó ***** en favor de la *****; por lo tanto, cuenta con la personería jurídica para representar y defender en juicio a su representada; documental pública a la cual se le otorga valor probatorio en términos del arábigo 437 fracción I⁴ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, porque, con ella se acredita la personalidad jurídica con que cuenta la representante legal, para comparecer a juicio a nombre y representación de la actora, en términos de la cláusula **PRIMERA** de dicho instrumento.

Así también, la legitimación procesal pasiva de la parte demandada, se encuentra acreditada con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data *****, la cual ya fue objeto de valoración, y a la cual se le otorgó valor probatorio, por ser apta para demostrar la relación contractual de arrendamiento que une a las partes contrincantes en el presente juicio.

⁴ ARTICULO 437.- "... Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas...".



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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 ese sentido, se alude que se encuentra acreditada debidamente la legitimación *ad procesum* de las partes ***** , en su calidad de arrendadora y, ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligada solidaria respectivamente.

III. Preludio. No existiendo cuestión previa que analizar, se procede al estudio de la acción planteada por la parte actora ***** , reclamando como prestaciones las que obran transcritas en os resultandos de esta sentencia, y arguyó como hechos los que se desprenden del escrito inicial de su demanda, mismo que aquí se da por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias; toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la actora en el juicio incoado, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV. Marco jurídico. Ahora bien, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones jurídicas:

El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba..."

Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que:

"... las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal..."

El artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

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

Igualmente, el arábigo 1887 señala:

"...OBLIGACIONES DE ARRENDADOR. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:
I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;
II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,
V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento..."

Asimismo, el numeral 1889 de la misma ley subjetiva, señala:

"...TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario..."

El artículo 1901, del código en comento, a la letra reza:



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

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

"...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..."

V. Estudio de la acción principal. En ese contexto, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en el sumario, se colige que le asiste la razón a la demandante ***** , para impetrar la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por esta, en su carácter de arrendadora, con ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligada solidaria respectivamente, el ***** , respecto al inmueble descrito como ***** Lo anterior se determina así en atención a los siguientes lineamientos lógico-jurídicos:

En primer término, es conveniente destacar que se encuentra irrefutablemente acredita la existencia fáctica jurídica de la relación contractual celebrada por las partes, esto es con la documental privada consistente en contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora en su escrito de demanda, documental privada que no fue objetada por la parte demandada, por lo tanto, se tiene por reconocida la documental privada, otorgándole pleno valor probatorio conforme lo dispuesto por el numeral 444 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; documental la de comento que es idónea para acreditar el acto volitivo al que se obligaron las partes en el presente juicio.

Una vez que se ha puntualizado lo anterior, debe precisarse que en dicha documental se advierte, específicamente en la cláusula SEGUNDA, lo siguiente:

SEGUNDA.- VIGENCIA DEL CONTRATO
El término dl arrendamiento es de 12 meses forzoso

para "el arrendatario", vigencia que inicia a partir del día 1º de julio del año 2018 y vence el día 30 de junio del año 2019 al término de dicha vigencia ya no se renovará el contrato y si "el arrendatario" continuara ocupando el inmueble no se considerará prorrogado el presente contrato y el importe de la renta mensual se incrementará en un 30% mensual por cada mes o fracción, hasta que realice la formal entrega de la localidad a satisfacción de "el arrendador", independientemente de que proceda hacer efectiva la pena prevista para este caso "el arrendatario" renuncia expresamente a los beneficios de prórroga de un año y a la tácita reconducción, contenida en el Código Civil de la entidad en vigor de cuyo contenido y alcance queda enterado por lectura y comentario entre las partes..."

Es decir, se advierte que el contrato de arrendamiento tenía un plazo de vigencia de un año, feneciendo el ***** de ***** , cláusula en la que además, el arrendatario, ***** , renunció a los derechos establecidos en el artículo 1950 del Código Civil en vigor, que a la letra dispone:

"...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.

Numeral que establece un derecho de prórroga a favor del arrendatario, en el sentido de que si este se encuentra al corriente de sus pagos rentísticos, su contrato se podrá prorrogar hasta un año más, siempre y cuando no exista oposición del arrendador para que continúe en uso y goce del bien; debiendo precisar que en caso de que se dé el vencimiento del contrato de arrendamiento, y el arrendador en el periodo de diez días no ejercita la terminación del contrato de arrendamiento, se produce a favor del arrendatario la tácita reconducción, es decir, el consentimiento de las partes para que el contrato de arrendamiento celebrado se prorrogue por un año más.



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

Ahora bien, al respecto debe decirse, que si bien es cierto, el arrendatario renunció a su derecho a la tacita reconducción, no menos cierto es que la misma quedó sin efectos, en virtud de que la parte actora no ejerció su derecho a la desocupación y entrega de la cosa en tiempo y forma, pues como se ha dicho con anterioridad, la vigencia del contrato de arrendamiento lo era hasta el ***** de ***** , es decir, a partir del uno de julio de ***** la parte actora contaba con un plazo de diez días para solicitar la desocupación y entrega del bien inmueble, por haber concluido la relación contractual.

Sin embargo, como se desprende de la boleta de inscripción de demanda, la misma fue presentada el ***** , es decir, aproximadamente seis meses después de que pudo haber ejercitado su derecho, resultando evidente que se encontraba en un momento extemporáneo, teniendo como consecuencia que se deje sin efectos la renuncia establecida por el arrendatario, en relación a la prórroga a que tiene derecho.

Lo anterior es así, pues se desprende que la parte actora al no promover cuestión alguna en tiempo y forma, para el efecto de que el arrendatario diera cumplimiento a su obligación de desocupar y entregar el bien inmueble; manifestó tácitamente su voluntad para la continuación de la relación contractual, teniendo como consecuencia que se dejara sin efectos la renuncia hecha por el arrendatario ***** , respecto a su derecho de prórroga, por lo que resulta improcedente condenar al demandado al pago del treinta por ciento mensual sobre el valor original de la renta, establecido en la cláusula segunda del contrato base de la acción, durante la vigencia de la prórroga del contrato base de la acción.

Robustece lo anterior la Jurisprudencia dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra reza:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL

ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.⁵

Asimismo, es aplicable la tesis aislada dictada por el Décimo Quinto Tribunal Colegiado de Circuito, que refiere:

ARRENDAMIENTO, RENUNCIA A LOS BENEFICIOS DE PRORROGA Y TACITA RECONDUCCION. Si bien es cierto que las partes pueden renunciar válidamente a los beneficios que les conceden los artículos 2361 y 2362 (prórroga y tácita reconducción) del Código Civil del Estado, al momento de la celebración del contrato respectivo celebrado por tiempo determinado, no menos cierto es que si al vencimiento de dicho contrato los contratantes soslayan la cláusula que contiene la citada renuncia, continuando el inquilino ocupando el inmueble objeto del arrendamiento y sin que el arrendador se oponga a ello, tal renuncia queda sin efecto, convirtiéndose así dicho contrato en indefinido, y el actor está obligado a dar al arrendatario el aviso a que se refiere el artículo 2352 del citado código sustantivo.⁶

⁵ Época: Novena Época, Registro: 189248, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 31/2001, Página: 352 Tesis de jurisprudencia 31/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Nota: Por ejecutoria de fecha 7 de febrero de 2007, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 148/2006-PS en que participó el presente criterio.

⁶ Época: Séptima Época, Registro: 246590, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 217-228, Sexta Parte, Materia(s): Civil, Página: 98.



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

Ahora bien, de las prestaciones reclamadas por la actora, se observa que la misma reclama el pago de las pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses de ***** de ***** , siendo que el contrato base de la acción venció el ***** de ***** y de la relatoría de sus hechos no hace manifestaciones respecto a las mensualidades de ***** de ***** , esta autoridad considera que la parte actora, recibió el pago de dichas mensualidades, por lo que continuó arrendando el bien inmueble materia del presente juicio.

Por lo anterior, ha quedado debidamente probada la actualización de la tacita reconducción del contrato de arrendamiento de data ***** , celebrado por ***** en su carácter de arrendadora, con ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligada solidaria respectivamente, teniendo que el mismo venció en fecha ***** de ***** , por haberse prorrogado un año.

Asimismo, no pasa inadvertido por esta Autoridad Jurisdiccional que la demandada manifestó en diversas ocasiones su deseo de no continuar con la relación contractual, sin embargo, se reitera que el presente juicio fue promovido extemporáneamente, reiterando que el contrato base de la acción se prorrogó un año más, es decir, ambas partes tienen los derechos y obligaciones que pactaron en dicho acto volitivo hasta el ***** de ***** .

Igualmente y advirtiendo que la impetrante solicitó se declarara por terminada la relación que la une con el demandado, el cual ya no se encuentra vigente, y que, en el caso que nos ocupa como lo refiere en sus hechos la parte actora, incumplió en el pago de las rentas correspondientes a ***** de ***** , incumpliendo el demandado con la cláusula **DECIMA PRIMERA**, incisos **A)** y **D)**, por lo que, se actualizan las hipótesis previstas por los artículos 1948 y 1955 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se enlistan las hipótesis para la terminación

del contrato de arrendamiento, numerales que a la letra refieren:

ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; **IV.- Por rescisión**; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento

ARTICULO 1955.- CAUSAS DE 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, III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.

Se infiere entonces, que para la terminación de la relación contractual de arrendamiento, se actualiza la fracción I, del artículo 1955, antes referido, en el presente juicio, por lo que procede la rescisión del contrato de *****.

Ahora bien, en ese orden de ideas, atendiendo a que quedó insubsistente la renuncia hecha por el arrendatario, debe analizarse si el arrendatario, *****, se encuentra al corriente del pago de las rentas y en uso y goce del bien inmueble.

Del resultado de la prueba confesional ofertada por la actora, a cargo de los demandados, ***** y *****, desahogada el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, (visible a fojas 112-113 del expediente principal), en la cual, fueron declarados confesos de las posiciones previamente calificadas de legales, y de las cuales, se observa que fictamente confesaron: conocer a ***** por haber celebrado el contrato de arrendamiento en su carácter de arrendatario y obligada solidaria respectivamente, el ***** respecto del inmueble ubicado en: *****, que en la cláusula primera se pactó que el inmueble se ocuparía para el uso de un CENDI; que en la cláusula segunda, se pactó la vigencia del contrato del ***** y vencía el ***** de ***** y que para el caso de carecer renovar el contrato y el



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

absolvente continuaba con el uso del inmueble se pactó el incremento de la renta a un 30% mensual; que el arrendatario continuó ocupando el inmueble sin renovar el contrato de arrendamiento con su articulante; que se pactó como precio de la renta la cantidad de ***** mensuales; que en la cláusula tercera del contrato se comprometieron a cubrir la renta los días 1 de cada mes y si el pago de la renta se realizaba después de los cinco días posteriores a la fecha de pago causaría un interés del 10% (diez por ciento) mensual; que se obligó a cubrir el importe de dicha renta en la cuenta bancaria número ***** del banco ***** , a favor de su articulante; que se pactó en la cláusula quinta que el absolvente entregaría a ***** los recibos de los consumos generados en el inmueble debidamente pagados; que en la cláusula décima se obligaron al pago de los gastos y costas procesales que se le ocasionaren a su articulante; que el cuatro de ***** de ***** , ***** , entregó el inmueble arrendado a la actora, absteniéndose de firmar escrito que contuviera la entrega y recepción del inmueble arrendado a su articulando; que omitieron pagar las rentas de los meses de septiembre, octubre, ***** y diciembre de ***** , así como las rentas de enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, ***** de ***** ; que carecen de los recibos de arrendamiento de los meses de septiembre de ***** a ***** de ***** , omitiendo pagar los intereses generados por falta de pago de las rentas antes mencionadas, así como el incremento del treinta por ciento más sobre la renta, careciendo de los recibos de pago por este concepto..."

Prueba confesional a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los artículos 414, y 426, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que la absolvente admitió de manera ficta los hechos que les perjudican jurídicamente. Quedando de esta manera, acreditada de manera fehaciente la omisión en el cumplimiento de sus obligaciones de pago. Prueba confesional en referencia, la cual robustece que se acreditan los elementos para que proceda la rescisión del contrato de

arrendamiento de *****, con prórroga por tácita reconducción.

Por consiguiente, respecto a la pretensión marcada con la letra **A** de sus pretensiones, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de *****, por no encontrarse al corriente en el pago de las rentas vencidas hasta el mes de ***** de *****, fecha en que voluntariamente hizo entrega el demandado ***** del inmueble dado en arrendamiento.

Declarándose por consiguiente, procedente la pretensión marcada con la letra **B**, consistente en la terminación del contrato de arrendamiento de *****, por la causal de rescisión marcadas con los incisos A y D de la cláusula Decima Primera del contrato de arrendamiento antes mencionado.

Se declara parcialmente procedente la prestación marcada con la letra **C** del escrito inicial de demanda, toda vez que, respecto a la desocupación del inmueble materia del presente juicio, el mismo ya fue desocupado, y del cual se llevó a cabo la entrega del mismo a la parte actora, en diligencia de dieciocho de ***** de *****, de manera provisional, por lo que desde este momento se le hace la entrega real, materia y jurídica de forma definitiva del inmueble identificado como *****, materia del presente juicio.

De igual forma, por cuanto a la prestación marcada con la letra **D**, se declara procedente y se condena a la demandada al pago de la cantidad de ***** por concepto de rentas adeudadas correspondientes a los meses de ***** de *****, más las que se generaron hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio, esto es al mes de ***** de *****, previa liquidación que al efecto se formule.

Asimismo, respecto a la prestación marcada con la letra **E**, del escrito inicial de demanda, se condena a la parte demandada al pago de los intereses moratorios generados por el incumplimiento en el pago de pensiones rentísticas, en términos de



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

la cláusula tercera del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule.

Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso **F**, es de resolverse que, la parte actora, no acredita mediante documental alguna, ni ofreció prueba respecto al adeudo que pudiera tener el inmueble materia del presente juicio por concepto de servicios, de energía eléctrica, agua potable, etc., pudiendo allegarse la parte actora, de las cantidades adeudadas, ante las instituciones correspondientes, y no únicamente a través de los recibos oficiales, por lo que, se declara **improcedente** la prestación antes referida, pues, cuando en un contrato de arrendamiento de inmueble, el arrendatario se obliga a realizar el pago de los impuestos y de los servicios públicos o privados, prestados por el Estado o por terceros, cuyo cálculo o débito es documentado mediante formatos oficiales expedidos por el propio Estado o, en recibos de pago elaborados por los prestadores de servicios sea el Estado o una persona moral privada, y dirigidos al propietario del inmueble o al obligado, la carga probatoria de su adeudo corresponde al arrendador mediante la exhibición de los formatos o recibos correspondientes y no al arrendatario; esto en virtud de que tanto el cálculo del impuesto como la prestación del servicio se verifican por un tercero ajeno a los contratantes, es decir, el Estado o una persona moral privada, quienes incluso son los receptores del pago correspondiente, de manera que si la causación de aquella contribución y la recepción del bien o servicio suministrado se documentan en formatos oficiales o en recibos de pago, de los que se deduce su adeudo mientras no conste en ellos la impresión del sello de pago o la boleta de pago respectiva, entonces la falta de pago del impuesto o servicios aludidos se comprueba mediante la exhibición de los formatos oficiales o recibos correspondientes en que se hagan constar la contribución a cargo del gobernado o, el monto del servicio proporcionado. Sin que lo anterior involucre la prueba de un hecho de carácter negativo, pues si bien en principio la falta de pago implica la inexistencia de un hecho, es decir, de algo que no

sucedió en el mundo real o fáctico; sin embargo, al ser posible justificar esa ausencia de pago mediante documentos expedidos por terceros en los que conste la contribución a cargo del gobernado o, el monto del servicio proporcionado, y por ende, de la cantidad no pagada, la exhibición de esos documentos se traduce en un hecho positivo que corresponde probar a quien afirma su existencia, lo cual en el caso consiste en demostrar la existencia de los formatos oficiales o recibos en los que conste el adeudo de la contribución o del servicio recibido. Siendo aplicable la siguiente tesis:

Registro digital: 168724. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.9o.C.151 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 2313. Tipo: Aislada.

ARRENDAMIENTO. PAGO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS A CARGO DEL ARRENDATARIO, CARGA PROBATORIA DE SU ADEUDO.

Si en un contrato de arrendamiento se convino en que el pago de impuestos, derechos y demás gastos generados por el inmueble arrendado, correrían a cargo del arrendatario, resulta conforme a derecho atribuir al arrendador la carga probatoria de la falta de pago de esos conceptos por tratarse de una contribución económica requerida por el Estado y de servicios prestados por un tercero, cuyo adeudo se documenta con formatos oficiales y recibos de pago entregados al obligado. Esto es así, pues cuando en un contrato de arrendamiento de inmueble, el arrendatario se obliga a realizar el pago de los impuestos y de los servicios públicos o privados, prestados por el Estado o por terceros, cuyo cálculo o débito es documentado mediante formatos oficiales expedidos por el propio Estado o, en recibos de pago elaborados por los prestadores de servicios sea el Estado o una persona moral privada, y dirigidos al propietario del inmueble o al obligado, la carga probatoria de su adeudo corresponde al arrendador mediante la exhibición de los formatos o recibos correspondientes y no al arrendatario; esto en virtud de que tanto el cálculo del impuesto como la prestación del servicio se verifican por un tercero ajeno a los contratantes, es decir, el Estado o una persona moral privada, quienes incluso son los receptores del pago correspondiente, de manera que si la causación de aquella contribución y la recepción del bien o servicio suministrado se documentan en formatos oficiales o en recibos de pago, de los que se deduce su adeudo mientras no conste en ellos la impresión del sello de pago o la boleta de pago respectiva, entonces la falta de pago del impuesto o servicios aludidos se comprueba mediante la exhibición de los formatos oficiales o recibos correspondientes en que se hagan constar la contribución a cargo del gobernado o, el monto del servicio proporcionado. Sin que lo anterior involucre la prueba de



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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 hecho de carácter negativo, pues si bien en principio la falta de pago implica la inexistencia de un hecho, es decir, de algo que no sucedió en el mundo real o fáctico; sin embargo, al ser posible justificar esa ausencia de pago mediante documentos expedidos por terceros en los que conste la contribución a cargo del gobernado o, el monto del servicio proporcionado, y por ende, de la cantidad no pagada, la exhibición de esos documentos se traduce en un hecho positivo que corresponde probar a quien afirma su existencia, lo cual en el caso consiste en demostrar la existencia de los formatos oficiales o recibos en los que conste el adeudo de la contribución o del servicio recibido.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Ahora bien, respecto a la prestación marcada con la letra **G**, toda vez que en el presente asunto procedió la tácita reconducción, se estima improcedente decretar el incremento del pago del treinta por ciento mensual sobre las pensiones rentísticas en términos de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de ***** , durante la vigencia del contrato prorrogado hasta el ***** de ***** , sin embargo, toda vez que la parte demandada, hizo entrega del inmueble hasta el mes de ***** de ***** , es procedente condenarlo al pago de esta prestación, es decir, al pago del treinta por ciento mensual sobre el valor original de la renta, por concepto de pensión rentística mensual, por el periodo comprendido del uno de julio de ***** , fecha en que ya no se encontraba vigente el contrato de arrendamiento, al uno de ***** de ***** , mes en que fue entregado el inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule.

Por último, y por cuanto a la prestación marcada con la letra **H** se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en el presente juicio, por haberles sido adversa la presente resolución, previa liquidación que al efecto se formule, en términos del artículo 158 del Código Civil en vigor, que establece:

"...ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa..."

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 1696, 1877, 1889, 1901, 1902, 1904, 1918, 1919, 1938, 1948, 1955 del Código Civil vigente; y 504, 505, 506, 636, y 641 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO. La actora *****, en su carácter de arrendadora acreditó la acción de rescisión y terminación de contrato de arrendamiento y la parte demandada ***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligada solidaria respectivamente, no contestaron la demanda entablada en su contra, en consecuencia;

TERCERO. Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado con fecha *****, por *****, en su carácter de arrendadora y la parte demandada ***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligada solidaria respectivamente respecto del inmueble identificado como: *****

CUARTO. Se declara judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento de *****, por la causal de rescisión marcadas con los incisos A y D de la cláusula Decima Primera del contrato de arrendamiento antes mencionado.

QUINTO. Se declara parcialmente procedente la prestación marcada con la letra **C** del escrito inicial de demanda, toda vez que, respecto a la desocupación del inmueble materia del presente juicio, el mismo ya fue desocupado, y del cual se llevó a cabo la entrega del mismo a la parte actora, en diligencia de dieciocho de ***** de *****, de manera provisional, por lo que desde este momento se le hace la entrega real, materia y



EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

jurídica de forma definitiva del inmueble identificado como ***** , materia del presente juicio.

SEXTO. Se condena a la parte demandada, al pago de la cantidad de ***** por concepto de rentas adeudadas correspondientes a los meses de ***** de ***** , más las que se generaron hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio, esto es al mes de ***** de ***** , previa liquidación que al efecto se formule.

SEPTIMO. Se condena a la parte demandada al pago de los intereses moratorios generados por el incumplimiento en el pago de pensiones rentísticas, en términos de la cláusula tercera del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO. Por lo razonamientos expuestos en la parte considerativa de esta resolución, se declara improcedente la prestación marcada con la letra **F** del escrito inicial de demanda.

NOVENO. Se condena a la parte demandada al pago del treinta por ciento mensual sobre el valor original de la renta, por concepto de pensión rentística mensual, por el periodo comprendido del uno de julio de ***** , fecha en que ya no se encontraba vigente el contrato de arrendamiento, al uno de ***** de ***** , mes en que fue entregado el inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule, por los razonamientos vertidos en la parte considerativa de este fallo.

DÉCIMO. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en el presente juicio, por haberles sido adversa la presente resolución previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer

Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LOURDES CAROLINA VEGA REZA**, con quien legalmente actúa y quien da fe.