

**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca, Morelos, a trece de septiembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **189/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado; y,

**RESULTANDO:**

1. Por escrito presentado con fecha **diecisiete de junio de dos mil veinte**, compareció **\*\*\*\*\*** por su propio **derecho**, demandando a **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario en la vía **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, las siguientes pretensiones:

**A)** La terminación por rescisión del contrato de arrendamiento del inmueble identificado catastralmente con la clave **\*\*\*\*\***, ubicado en **\*\*\*\*\***, celebrado en vía judicial el día **\*\*\*\*\***, esto en razón del incumplimiento por parte del arrendatario.

**B)** Como consecuencia de la rescisión de contrato de arrendamiento, la terminación, la desocupación y entrega del inmueble que se indica en el numeral inmediato anterior.

**C)** El pago de la cantidad de \$23,940.62 (veintitrés mil novecientos cuarenta pesos 62/100 m.n.), por concepto de renta no pagada del mes de junio del año 2000.

**D)** El pago de la cantidad de \$2,394.62 (dos mil trescientos noventa y cuatro pesos 62/100 m.n.), con motivo del incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas a razón del 10% del monto adeudado no cumplido su pago en tiempo y forma, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula séptima de la modificación del convenio de arrendamiento de fecha 10 de Marzo del año 2020.

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

**E)** El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la totalidad de la entrega física y real del inmueble señalado en el inciso (A), del capítulo de prestaciones de esta demanda, al suscrito o mi representante.

**F)** El pago del interés moratorio de todas y cada una de las pensiones rentísticas que se vencieron y se sigan venciendo, hasta el día de la entrega física y real del inmueble materia de este juicio.

**G)** El pago de los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se causen con la tramitación del presente juicio así marcado por la Ley.

**H)** El pago de los daños y perjuicios que se generen con motivo del incumplimiento del contrato de arrendamiento materia de este juicio."

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

**2.** Con fecha **tres de agosto de dos mil veinte**, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de fecha **dos de septiembre de dos mil veinte** se admitió la demanda planteada, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra; asimismo se ordenó requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, **apercibido** que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal le surtirían efectos mediante publicación en el **Boletín Judicial** que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos. Asimismo, se ordenó requerir al demandado para que en el momento de la diligencia o dentro del término de TRES DÍAS a partir de su legal notificación acreditara estar al



## PODER JUDICIAL

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

corriente en el pago de las pensiones rentísticas o en su defecto acreditara con los recibos o consignaciones de no dar cumplimiento a lo ordenado, se procedería conforma a las reglas del embargo precautorio.

3. El **nueve de septiembre de dos mil veinte**, previo citatorio, la actuaría adscrita a este Juzgado dio cumplimiento al auto de dos de septiembre de dos mil veinte, entendiéndose la diligencia con el demandado **\*\*\*\*\*** quien dijo ser la persona buscada.

4. Por auto de **diecisiete de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, contestando la vista ordenada por auto de dos de septiembre de dos mil veinte, exhibiendo las documentales que indica mediante escrito de cuenta 3787, mismas que se mandaron agregar a los autos, con las que se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del término de TRES DÍAS manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5. Con fecha **veintiuno de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, contestando la demanda entablada en su contra y por opuestas las excepciones que hizo valer, y con dicho escrito de contestación, se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del término de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6. Mediante auto de fecha **uno de octubre de dos mil veinte**, se tuvo en tiempo y forma al actor **\*\*\*\*\***, dando contestación a las vistas ordenadas por autos de diecisiete y veintiuno de septiembre de dos mil veinte.

7. Por auto de **dos de octubre de dos mil veinte**, se admitió la reconvencción que interpuso **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, ordenando emplazar al actor en lo principal, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y por enunciadas sus pruebas, así como por exhibidas las documentales que indicó, mismas que se ordenaron guardar en el seguro del Juzgado y dejar copia simple de las mismas. Asimismo, mediante auto de catorce de octubre de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma a **\*\*\*\*\*** dando contestación a la reconvencción interpuesta en su contra, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, asimismo, por objetadas las pruebas que indica en su escrito de cuenta 4690 y con su contenido se ordenó dar vista al demandado en lo principal, para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a sus derechos correspondiera.

8. Por auto de trece de noviembre de dos mil veinte, a solicitud de la abogada patrono de la parte actora en lo principal, se concedió a las partes un plazo de **CINCO DÍAS** para que ofrecieran las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquellas que hubieren anunciado en los términos del artículo 638 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**PODER JUDICIAL**

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

9. Mediante acuerdo de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la abogada patrono de la parte actora en lo principal, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, en consecuencia se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS** prevista por el artículo 605 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; admitiéndose: los la **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado \*\*\*\*\*; las **DOCUMENTALES PRIVADAS Y PUBLICAS** marcadas con los números 4, 5 y 6 ofrecidas en el escrito inicial de demanda y en el escrito de contestación de demanda reconvenional: la **PERICIAL en materia de CONTABILIDAD** marcada como segundo del curso de cuenta **6767**, en base a los puntos ofrecidos por la parte actora, teniéndose como perito de dicha parte al Contador \*\*\*\*\* , designado como perito de este Juzgado en dicha materia a **Herrera Espinoza Rosa María** a quien se le ordenó hacer saber su designación en el domicilio indicado; y se ordenó requerir a la parte demandada para que en el plazo de **TRES DIAS** designara perito de su parte, o bien propusiera puntos adicionales para el desahogo de la pericial en comento, apercibiéndole que en caso omiso se le tendría por conforme con el dictamen que en su momento rindiera el perito designado por este Juzgado y con los puntos ofrecidos por la parte actora; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana**. Respecto a la **TESTIMONIAL**, se ordenó requerir a la promoverte, para que en el plazo de **tres días**

redujera a dos el número de testigos, apercibida que en caso de no hacerlo se admitirían como atestes únicamente a \*\*\*\*\*.

10. El día once de diciembre de dos mil veinte, compareció la perito en materia de Contabilidad designada por este Juzgado **Rosa María Herrera Espinosa**, a aceptar y protestar el cargo conferido.

11. Por auto de diez de diciembre de dos mil veinte, atendiendo la certificación de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada y actor reconvencionista, para ofertar pruebas, ya que las ofrecidas en su escrito de contestación y al formular la reconvención, no fueron ratificadas en su momento procesal oportuno; sin embargo, atendiendo a lo que dispone el artículo 414 del Código Procesal Civil, se admitió la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del actor \*\*\*\*\*; señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de Ley prevista por el artículo 640 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en los términos y con los apercibimientos decretados para su desahogo; las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que indicó con los incisos C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), P), Q), R), S), T), W), X); así como la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO legal y humana E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** las cuales no requerían preparación especial ya que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

**PODER JUDICIAL**

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

**12.** Por auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma al demandado en lo principal, interponiendo recurso de apelación en contra del auto de fecha **diez de diciembre de dos mil veinte**, mismo que se admitió en efecto **preventivo**, ordenándose reservar y tener por presente la apelación interpuesta para que si existiere apelación en contra de la sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio y si se insistiera en la presente apelación, se resuelva conjuntamente con ella.

**13.** Mediante auto de veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, atendiendo al acuerdo **23/2020 de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, emitido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, entorno a la situación sanitaria por el **CORONAVIRUS (COVID-19)** decidieron **suspender** las actividades jurisdiccionales; una vez que se reanudaron las mismas, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes, en términos de los autos de **veintisiete de noviembre y diez de diciembre, ambos de dos mil veinte**, quedando subsistentes los apercibimientos decretados en dichos autos.

**14.** Por auto de diecisiete de diciembre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta 7305, mediante el cual la abogada patrono de la parte actora exhibió planilla de los pagos que a tal fecha adeudada el

demandado \*\*\*\*\*, por concepto de pensiones rentísticas vencidas; y con el contenido de la misma se ordenó dar vista a la parte demandada para que en el término de **tres días hábiles** manifestar lo que a su derecho correspondiera, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se le tendría por perdido su derecho para hacerlo.

**15.** Mediante auto de treinta de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la L.C.P. **ROSA MARÍA HERRERA ESPINOSA** perito designada por este Juzgado, exhibiendo el dictamen pericial encomendado, el cual ratificado que fuera se acordaría lo conducente; asimismo, el día seis de abril del año en curso, compareció la perito antes citada a ratificar en todas y cada una de sus partes el dictamen en materia contable exhibido.

**16.** El siete de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la **AUDIENCIA DE LEY** a la cual compareció la parte actora por conducto de su abogado patrono Licenciado \*\*\*\*\*, así como el demandado \*\*\*\*\*, en la cual se procedió al desahogo de la prueba **Confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo del demandado \*. En audiencia de ley de la misma fecha tuvo verificativo el desahogo de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado \*, quien compareció asistido de su abogado patrono Licenciado \*; teniéndose al abogado patrono de la parte actora formulando las repreguntas, mismas que no se calificaron por no tener relación con los hechos controvertidos. Dándose por terminada la misma.



**PODER JUDICIAL**

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

17. En fecha siete de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la **AUDIENCIA DE LEY** en la cual se procedió al desahogo de la **TESTIMONIAL** a la cual no comparecieron los testigos **\*\*\*\*\***, no obstante de haber quedado a cargo del actor oferente la presentación de los mismos, teniéndose a la parte actora por desistida a su más entero perjuicio de la prueba testimonial a cargo de dichos testigos, por así convenir a sus intereses y para todos los efectos legales a que hubiere lugar. En la misma fecha siete de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el desahogo de las pruebas **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del **actor \*\*\*\*\***. Asimismo, por auto de **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley prevista por el artículo **640** del Código Adjetivo Civil.

18. El cuatro de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la AUDIENCIA DE LEY a la cual compareció el abogado patrono de la parte actora; y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar, se declaró concluido el periodo probatorio, ordenándose pasar a la **etapa de alegatos**, teniéndose por formulados los alegatos que hizo valer el abogado patrono de la parte actora, para ser analizados al momento de resolver en definitiva el presente asunto, asimismo, toda vez que la parte demandada exhibió alegatos, se tuvieron por exhibidos los mismos para ser analizados al momento de resolver en definitiva el presente asunto, asimismo, se ordenó expedir a su costa copias certificadas de las

documentales y se ordenó turnar los autos para resolver la sentencia definitiva correspondiente.

**19.** Por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, se ordenó dejar sin efectos la citación para sentencia ordenado por auto de cuatro de mayo de dos mil veintiuno, hasta en tanto se resolviera el INCIDENTE DE NULIDAD FALSEDAD DE FIRMA DE \*\*\*\*\* DE LA CONTESTACIÓN REALIZADA A LA RECONVENCIÓN A LA DEMANDA PLANTEADA.

**20.** En fecha **dieciocho de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo al actor en lo principal, interponiendo **RECURSO DE REVOCACIÓN** contra el auto de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, y se ordenó dar vista con el mismo a la parte contraria (demandada), para que dentro del término de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho e interés correspondiera; asimismo, por auto de dos de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada para contestar la vista antes ordenada, por lo que se ordenó turnar los autos para resolver el recurso de revocación en cita.

**21.** Mediante resolución interlocutoria de siete de junio de dos mil veintiuno, se declaró **improcedente** el recurso de revocación interpuesto por el actor **\*\*\*\*\***, contra el auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, confirmándose el mismo en todas y cada una de sus partes.

**PODER JUDICIAL**

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

22. Por auto de dieciséis de junio de dos mil veintiún, se tuvo por admitida como **prueba superveniente** las documentales que adujo en su escrito de cuenta **4091**, y en términos del artículo 114 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de **TRES DÍAS** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, apercibiéndole que en caso omiso, se le tendría por perdido el derecho para hacer manifestación alguna respecto a la documental de referencia. Vista que se tuvo por desahogada por la parte actora mediante auto de **ocho de julio de dos mil veintiuno**, para ser tomadas en cuenta en el momento procesal oportuno. Y por auto de once de agosto de dos mil veintiuno, atendiendo a lo establecido por el artículo 640 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se ordenó poner lo autos a la vista para efecto de dictar la sentencia definitiva correspondiente**; la que ahora se dicta por virtud de que este órgano jurisdiccional no ha contado con la actividad laboral al cien por ciento de quienes lo integran por los efectos de la pandemia; al tenor siguiente:

**CONSIDERANDO:****I.- COMPETENCIA Y VÍA.**

Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29, 30, 31 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en

el Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que se trata de un asunto de carácter civil, con una cuantía mayor al equivalente a mil doscientas veces el salario mínimo vigente en la entidad (considerando el importe de las rentas de un año que asciende a trescientos mil pesos) y además el inmueble objeto del presente juicio se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado (Cuernavaca, Morelos).

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

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

**"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga



## PODER JUDICIAL

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

aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Lo anterior, tal y como se plasmó en el siguiente criterio:

“Octava Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

### **LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

### **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Ahora bien, la **legitimación procesal de las partes** en el presente juicio se encuentra debidamente acreditada

con la copia certificada del **contrato de arrendamiento** de fecha **catorce de julio de dos mil dieciséis**, celebrado por **\*\*\*\*\*** como arrendador y **\*\*\*\*\*** en su carácter arrendatario, **respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, celebrado mediante convenio judicial en juicio Sumario Civil radicado en el expediente **38/2016** en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, que adjunto el referido actor en copia certificada; así como la **modificación parcial de la cláusula cuarta** del convenio de arrendamiento del inmueble antes mencionado, catastralmente con la clave **\*\*\*\*\***, ratificada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha **diez de marzo del año dos mil veinte**; documentales a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido exhibidas por el actor en copia certificada y no haber sido objetadas por la parte demandada, con las que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora y arrendataria, así como la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato de arrendamiento.

### **III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL.**

Por cuestión de sistemática jurídica, es de entrar en primer término al estudio de la **reconvención** interpuesta

**PODER JUDICIAL**

por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , quien le demanda las siguientes prestaciones:

“... **A)** La expedición y entrega de las facturas correspondientes al pago de pensiones rentísticas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y las que se sigan generando,

**B)** La nulidad de la cláusula única del contrato de arrendamiento de fecha catorce de julio del año dos mil dieciséis, en la parte que dice “...\*\*\*\*\* se obliga para con el señor \*\*\*\*\* , a permitir y no poner ningún tipo de objeción a efecto de que el señor \*\*\*\*\* ejerza el derecho que tiene de desayunar, comer y en su caso cenar en el restaurante del negocio conocido como \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* , sin costo alguno por el consumo de los mencionados alimentos...” por no guardar relación con el objeto arrendado y desequilibrar la equidad entre contraprestaciones, además de ser una cláusula abusiva, contraviniendo los principios de buena fe y usos y costumbres llevados a cabo en los contratos locativos.

**C)** Gastos y costas que generen el presente juicio, toda vez que el demandado en reconvención dio origen a la promoción del presente juicio.”

Sustancialmente manifestó como hechos en que fundó su **acción reconvencional** que con fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, se llevó a cabo la celebración del contrato de arrendamiento por tiempo forzoso de diez años, respecto del bien inmueble identificado como la fracción B, ubicado en Calle Tlaquepaque y Jalisco número uno de la Colonia Las Palmas en Cuernavaca, Morelos; que de manera atípica el contrato mencionado se celebró como parte de un convenio para dar por terminado un juicio Sumario Civil de división de cosa común identificado con el número **38/2016**, del índice del Juzgado Segundo en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado; que en el mencionado convenio tenía como finalidad dar por

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

terminado dicho juicio y que se fijaron cuatro cláusulas y que en la cláusula CUARTA se insertó el contrato de arrendamiento en donde en su cláusula única, por presiones para llevar a cabo el contrato y debido a que se encontraban en un proceso judicial, se pactó que **\*\*\*\*\*** se obligó para con el señor **\*\*\*\*\***, a permitir y no poner ningún tipo de objeción a efecto de que el señor **\*\*\*\*\*** ejerciera el derecho que tiene de desayunar, comer y en su caso cenar en el restaurante del negocio conocido como **\*\*\*\*\*** ubicado en **\*\*\*\*\***, sin costo alguno por el consumo de los mencionados alimentos, circunstancia que aduce no guarda relación con el objeto arrendado, que desequilibra la equidad entre contraprestaciones y además ser una cláusula abusiva, contraviniendo los principios de buena fe y usos y costumbre llevados a cabo en los contratos de arrendamiento, abusividad que refiere deriva de la existencia de una clara lesión jurídica que conduce a la nulidad absoluta de esa cláusula, por los motivos que expone; dijo también que el inmueble arrendado es utilizado en el servicio de hotelería y hospedaje con todos los servicios propios; que debido a la pandemia, por disposición oficial se ordenaron restricciones que hicieron imposible el normal desarrollo de las actividades del hotel, que sólo se permitió ofrecer el 15% de la ocupación del hotel, que la demanda de servicio fue casi nula en los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio del año dos mil veinte. Finalmente expresa que realizó transferencias a cuenta de la parte actora por las cantidades de **\$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.)** el uno de junio, el dos de



**PODER JUDICIAL**

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

julio, la cantidad de **\$8,000.00 (Ocho Mil Pesos 00/100 M.N.)**; en el mes de agosto, la cantidad de **\$23,500.00 (Veintitrés Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)** y que en septiembre, la cantidad de **\$24,000.00 (Veinticuatro Mil Pesos 00/100 M.N.)** por concepto de renta, meses de los que aún cuando las ha solicitado no le han sido generadas las respectivas facturas, motivo por el que las requiere.

Por su parte, el demandado reconvenicional **\*\*\*\*\***, al dar contestación a la citada reconvenición, negó la procedencia de las pretensiones reclamadas argumentando por cuanto a la marcada con el inciso **A)**, que las facturas ya se encuentran exhibidas en autos y que está por definirse su concepto, refiriendo que el actor reconvenccionista no ha pagado la cantidad pactada de renta de acuerdo al contrato de arrendamiento y modificación del mismo, que tal y como consta de las propias documentales que acompaña el actor reconvenccionista, con las que se prueba que únicamente se están dando abonos de pago de renta, incumpliendo con lo pactado, que la renta se tiene que pagar puntual, y que de no hacerlo así traería como consecuencia de inmediato la terminación del contrato de arrendamiento; señalando en cuando a la marcada con el inciso **B)**, que se pactó como parte del pago de renta el derecho del demandado reconvenccionista a los alimentos, siendo que de la misma manera que el incumplimiento de pago también se dio el incumplimiento a otorgar dichos alimentos, lo que refiere es parte del pago de renta,

refiriendo que en realidad **no tiene interés en seguir consumiendo dichos alimentos en las instalaciones que refiere el actor reconvencionista**, y que de proceder esta prestación se deberá de cuantificar el gasto del mismo en desayuno, comida y cena, reiterando es acumulable al pago de renta y estipulado justo en la cláusula del monto y firma de pago de renta. Por cuanto a la marcada con el inciso **C)**, éste niega la procedencia de la misma ya que refiere nunca ha incumplido con lo estipulado en el contrato de arrendamiento y modificación del mismo, siendo el actor reconvencionista quien refiere dio origen a esta demanda; asimismo, dio contestación a los hechos, los cuales se tiene por íntegramente reproducidos, oponiendo como excepciones y defensas que consideró pertinentes.

Respecto a los hechos, expuso el demandado reconvencional que es parcialmente cierto el marcado con el número **1)**, señalando que celebró el contrato de arrendamiento en la fecha que refiere el actor reconvencionista, pero que es falso que se ejerciera presión de alguna manera, ya que refiere no le interesaban los alimentos y que fue el arrendatario el que insistió en que este pagaría una parte de la renta por concepto de alimentos, y que a efecto de apoyar a este último aceptó, pero que al considerar que la comida es fécula, niega que en algún momento ejerciera presión alguna y que son puras apreciaciones subjetivas lo manifestado al respecto por el actor reconvencionista; por cuanto al hecho marcado con el numeral **2)**, admite que



## PODER JUDICIAL

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

el mismo es cierto, quedando fuera de la litis; por cuanto al número **3**), expone que es parcialmente cierto, aduciendo que existen instalaciones de restaurante, alberca y hotel, pero que esto no exime de manera alguna al hoy arrendatario a no cumplir con su obligación de pago, y que deberá tomarse como una confesión lo manifestado en el último párrafo de tal hecho, donde refirió que nunca estuvo cerrado el hotel, restaurante y jardín, y que en cuanto a la facturación, al no estar pagadas las rentas de manera convenida, no se había logrado definir el concepto, y que ya se encuentran exhibidas sin haberse dado cumplimiento al pago.

Ahora bien, del escrito de contestación se deduce que dicho demandado reconvenicional opone expresamente las **excepciones y defensas** que a continuación se analizan:

En relación a las excepciones marcadas con los números **1, 3, 4 y 5** consistentes en **LA DE FALSEDAD, DEFENSA MUTATI LIBELO, LA DE INEPTO LIBELO y LA FALTA DE ACCIÓN** opuestas el demandado reconvenicional, tenemos que las mismas no constituyen propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor reconvenicionista carece de acción, no entra dentro de esa división, siendo la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la

demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor reconvenccionista, y el de obligar al suscrito Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, de los que será prescindible el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia.

Por cuanto a la marcada con el número **2**, consistente en **LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN O DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA**, señalando que el actor reconvenccionista omite manifestar circunstancias de tiempo, lugar y modo bajo las cuales tuvo verificativo los hechos que narró, y que no tiene documento base de la acción; al respecto cabe precisar que para la procedencia de la misma es necesario que la demanda se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, es decir, que no se indicaran, ni precisarían con rigor, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos materia de la litis, lo que en la especie no aconteció, pues la parte demandada reconvenccional oportunamente dio contestación oportuna a todos y cada uno de los hechos de la demanda reconvenccional instaurada en su contra, en donde no controvertió lo aducido respecto a dicha prestación, de ahí que sea notoriamente improcedente la misma; máxime que el demandado reconvenccionista en la contestación al hecho marcado con el número **1**, reiteró la manifestación de no ser de su interés consumir dichos alimentos a que se comprometió a otorgar el arrendador



## PODER JUDICIAL

en dicha cláusula, aduciendo que no se ejerció presión alguna al arrendatario para conceder dichos alimentos.

En estas condiciones, y toda vez que la Ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su demanda -artículo **386** del Código Procesal Civil vigente en el estado- independientemente de que el demandado reconvenicional justifique o no sus defensas; no obstante, respecto a la prestación marcada con el inciso **A)** relativa a la exhibición de diversas facturas, el demandado reconvenicional sostuvo que las mismas ya obran exhibidas en el presente juicio, respecto de las cuales refiere está pendiente por definir el concepto, refiriendo que el actor reconvencionista no ha pagado la cantidad pactada de renta de acuerdo al contrato de arrendamiento y modificación del mismo, que tal y como consta de las propias documentales que acompaña el actor reconvencionista, con las que se prueba que únicamente se están dando abonos de pago de renta, incumpliendo con lo pactado, que la renta se tiene que pagar puntual, y que de no hacerlo así traería como consecuencia de inmediato la terminación del contrato de arrendamiento.

Al respecto es dable precisar que el demandado reconvencionista mediante escrito de cuenta **4273**, efectivamente reconoció no haber entregado las facturas aludidas, y que ello es a causa de que el reconvencionista no ha pagado en su totalidad, hecho que se justifica con la propia manifestación vertida por el propio actor reconvencionista en su escrito de demanda reconvenicional, pues refiere que con fecha **uno de junio**

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

de dos mil veinte, transfirió al arrendador la cantidad de **\$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.)** por concepto de renta, aduciendo que se continuaba en semáforo rojo; asimismo, que el día **dos de julio** de dos mil veinte, transfirió en cuenta al actor la cantidad de **\$8,000.00 (Ocho Mil Pesos 00/100 M.N.)** por concepto de renta, aduciendo que se continuaba en semáforo rojo; que en el mes de agosto del mismo año, transfirió a cuenta del arrendador la cantidad de **\$23,500.00 (Veintitrés Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)** y que en septiembre de dos mil veinte, transfirió la cantidad de **\$24,000.00 (Veinticuatro Mil Pesos 00/100 M.N.)**, lo cual se justifica con las documentales consistentes en las impresiones relativas a las transferencias bancarias aludidas; hecho que el propio demandado reconvencionista acepta, pues el mismo admite haber recibido dichos pagos, lo que se corrobora con el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo del actor en lo principal y demandado reconvencionista, en la respuesta dada a la posición número **diez**, en la cual admitió que en los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, así como OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE de DOS MIL VEINTE, el señor \*\*\*\*\* le pagó lo que se le antojó con montos superiores a nueve mil pesos, en el rango de nueve mil a veintiséis mil quinientos aproximadamente; pues si bien el mismo mediante escrito de cuenta **4266** exhibió las facturas correspondientes a dichos pagos parciales, cierto es también que las mismas no corresponden a las cantidades que reconoce haber recibido mediante las transferencias bancarias aludidas, ya que como consta en el proceso fueron exhibidas ante este

**PODER JUDICIAL**

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

Juzgado por la cantidad de **\$31,834.68 (TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 68/100 M.N.) cada una**; de ahí que la pretensión marcada con el inciso **A)** resulta **procedente**; por tanto, **se condena** al demandado reconvencionista a que expida las facturas que corresponden a los montos que le fueron transferidos por el arrendador **\*\*\*\*\***, respecto a las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE, todos de DOS MIL VEINTE**, así como **las que se siguieron generando** con posterioridad, sólo respecto de las cantidades que en efecto sean pagadas por concepto del Contrato de arrendamiento.

Tocante a la pretensión marcada con el inciso **B)**, consistente en la nulidad de la cláusula única del contrato de arrendamiento de fecha catorce de julio del año dos mil dieciséis, en la parte que dice "... **\*\*\*\*\* se obliga para con el señor \*\*\*\*\***, a permitir y no poner ningún tipo de objeción a efecto de que el señor **\*\*\*\*\* ejerza el derecho que tiene de desayunar, comer y en su caso cenar en el restaurante del negocio conocido como \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\***, sin costo alguno por el consumo de los mencionados alimentos..." por no guardar relación con el objeto arrendado y desequilibrar la equidad entre contrapretenciones, además de considerarla una cláusula abusiva, contraviniendo los principios de buena fe y usos y costumbres llevados a cabo en los contratos locativos; refiriendo el demandado que se pactó como parte del pago de renta, y que de la misma manera se dio el incumplimiento a otorgarle dichos alimentos, y que en realidad **no tiene interés en seguir consumiendo dichos alimentos en las instalaciones que**

**refiere el actor reconvencionista**, y que de proceder esta prestación se deberá de cuantificar el gasto del mismo en desayuno, comida y cena, reiterando es acumulable al pago de renta y estipulado justo en la cláusula del monto y firma de pago de renta.

Al respecto, establece el Código Civil vigente en el estado de Morelos lo siguiente:

**ARTICULO 19.- DEL ACTO JURÍDICO.** Para los efectos de este Código, se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas.

**ARTICULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURÍDICO.** Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez.

**ARTICULO 21.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO.** Son elementos de existencia del acto jurídico:

I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho;

**II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles;** y

III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento.

**ARTICULO 23.- POSIBILIDAD DEL OBJETO DEL ACTO JURIDICO.** Es posible físicamente el objeto del acto jurídico, cuando ninguna Ley de la naturaleza se oponga a su realización o existencia.

El objeto del acto es posible jurídicamente cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y ninguna norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización.

**ARTICULO 24.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.** Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea válido se requerirá:

I.- La capacidad en el autor o autores del acto;

**II.- La ausencia de vicios en la voluntad;**

III.- La **licitud** en el objeto, motivo, o fin del acto; y

IV.- La **forma**, cuando la Ley así lo declare.





## PODER JUDICIAL

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

**ARTICULO 26.- AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.** La manifestación de voluntad en el acto jurídico sólo será válida si se exterioriza de manera libre y exenta de error, violencia, dolo o mala fe.

**ARTICULO 27.- ERROR COMO VICIO DE LA VOLUNTAD.** Por error se entiende el falso concepto de la realidad jurídica o fáctica, que anula el acto jurídico cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad del autor o autores del mismo, si en el acto de la celebración se declara que éste se celebró en el falso supuesto que lo motivó y no por otra razón. El error de cálculo da lugar a que éste se rectifique.

**ARTICULO 36.- INEXISTENCIA.** La carencia de algún elemento esencial del acto jurídico, produce su inexistencia en los siguientes casos:

- I.- Cuando no contiene una declaración de voluntad expresa o tácita;
- II.- Cuando falta el objeto o éste sea imposible;
- III.- Cuando tratándose de los actos del estado civil, no se observen las solemnidades requeridas por la Ley Civil para los mismos, o no se otorguen ante los funcionarios que se indican en cada caso; y
- IV.- Cuando la ley le niega todo efecto jurídico al acto, salvo que se declare que dicha privación de efectos es consecuencia de la nulidad.

**ARTICULO 37.- CARACTERÍSTICAS DE LA INEXISTENCIA.** El acto jurídico inexistente no producirá efectos legales. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción. Su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

**ARTICULO 39.- INEXISTENCIA POR FALTA DE OBJETO.** La falta de objeto en el acto jurídico produce su inexistencia cuando no tenga como fin realizar consecuencias que están previstas y reguladas por el Derecho, consistentes en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones o situaciones jurídicas concretas.

**ARTICULO 41.- TIPOS DE NULIDAD.** La falta de algunos de los elementos de validez del acto jurídico provocará su nulidad ya **absoluta** ya **relativa**.

**ARTICULO 42.- CARACTERÍSTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA.** La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ello puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción.

**ARTICULO 43.- HIPÓTESIS DE LA NULIDAD ABSOLUTA.** Habrá nulidad absoluta en los siguientes casos:

I.- Cuando haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, salvo que la Ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa; y,

II.- Habiendo lesión jurídica conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de este Código.

**ARTICULO 13.- LESIÓN JURÍDICA CIVIL.** Cuando alguno, explotando o aprovechándose de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema necesidad de otro, obtenga un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el lesionado tendrá derecho a obtener la declaración de nulidad del acto y, de no ser posible, la reducción equitativa de su obligación...

**ARTICULO 44.- NULIDAD RELATIVA.** La nulidad es relativa cuando no reúne las características enumeradas en el artículo 42 de este Código, aunque siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

**ARTICULO 45.- CASOS DE NULIDAD RELATIVA.** Podrá declararse la nulidad relativa:

I.- Por incapacidad de cualquiera de los autores del acto;

II.- Cuando el error, el dolo o la violencia vicien la voluntad; y

III.- La falta de forma establecida por la Ley Civil si no se trata de actos solemnes."

De los preceptos legales anteriormente citados, se colige que el acto jurídico es todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas, que para que produzca plenamente sus efectos deberá estar integrado por elementos **esenciales** (declaración de voluntad, posibilidad del **objeto** y solemnidad en los casos requeridos) y de **validez** (capacidad en el autor, **ausencia de vicios en la voluntad**, licitud en el objeto y forma); que la falta de algún elemento esencial tiene como consecuencia la **inexistencia** del acto jurídico y la ausencia de algún elemento de validez provoca su **nulidad absoluta o relativa**; habrá nulidad absoluta cuando haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, salvo que la Ley expresamente declare que dicha nulidad



## PODER JUDICIAL

será relativa; y, habiendo lesión jurídica conforme a lo dispuesto por el artículo **13** del mismo Código.

A la luz del análisis efectuado a los argumentos expuestos por ambas partes, así como a la cláusula única del contrato de arrendamiento de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, cuya nulidad respecto a dicha parte solicita el actor reconvencionista, toda vez que de la misma no se aprecia que sea contraria a derecho, ni se actualiza hipótesis alguna de las previstas por el artículo **13** del Código Civil antes citado, pues se advierte que la voluntad de ambas partes quedó plasmada ante una Autoridad Judicial, es decir ante el entonces Juzgado Segundo Civil en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y ante el Notario Público de referencia, razón por la cual resulta **improcedente** dicha prestación, absolviendo al demandado reconvencional de la misma.

Ahora bien, por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **C**), consistente en el pago de Gastos y Costas que generen el presente juicio, debe decirse que la misma será motivo de análisis en la pretensión principal.

Siendo aplicable en lo conducente, el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

“Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

**Tesis: 404**

**Página: 273**

**ACCION. DEBE PROBARSE AUNQUE EL DEMANDADO NO DEMUESTRE SUS EXCEPCIONES.** De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 263 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción, por lo cual, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar y trae como consecuencia la absolucón del demandado, independientemente de que éste haya o no opuesto excepciones y defensas.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.”**

#### **IV.- ACCIÓN PRINCIPAL.**

Atento al orden hasta aquí llevado, por sistemática jurídica, se procede a analizar tanto la acción principal, así como las defensas y excepciones opuestas en lo que corresponde a la acción principal.

En el presente asunto, la parte actora promueve el presente juicio, solicitando **la rescisión del contrato de arrendamiento, exhibido como base de acción,** manifestando como hechos que con fecha **catorce de julio de dos mil dieciséis,** celebró con el demandado un contrato de arrendamiento del inmueble identificado catastralmente con la clave **\*\*\*\*\***, ubicado en **\*\*\*\*\***, como consta en las documentales anexas; que el **diez de marzo de dos mil veinte,** el demandado y el actor debido a diversos incumplimientos al contrato de arrendamiento señalado, celebraron modificación parcial del mismo, respecto de la **cláusula cuarta,** específicamente respecto al pago de la pensión rentística, ya que en el mes de junio del año dos mil veinte, refiere que a pesar que en el mes de mayo de dos mil veinte, realizó una condonación de renta del pago del mes de mayo de dos mil veinte, éste no ha cumplido con el pago

**PODER JUDICIAL**

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

de renta del mes de junio de dos mil veinte, y que de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento celebrado mediante convenio de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, que en una de sus partes dice: *“LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DEL IMPORTE DE LA MENSUALIDAD RENTÍSTICA TRAERÁ COMO CONSECUENCIA, DE INMEDIATO LA TERMINACIÓN EN FORMA AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, OBLIGÁNDOSE DESDE ESTE MOMENTO EL SEÑOR \*\*\*\*\* , A DEVOLVER EL TERRENO Y CONSTRUCCIONES QUE RECIBE EN ARRENDAMIENTO”*, y que lo anterior tiene fundamento en el artículo 1948 fracción IV y en relación con los artículos 1955 fracción I y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que refiere señalan como causa de rescisión el incumplimiento de pago de las rentas del inmueble, razón por la cual y al haber incurrido en la falta de pago puntual de renta, pactada en el contrato de arrendamiento y su modificación, y que es procedente se declare la rescisión del contrato de arrendamiento y como consecuencia la terminación del mismo, así como la entrega real y física a dicho actor o a quien sus derechos represente del inmueble en cita. Asimismo, hace mención de que el demandado pidió de manera verbal que el pago de pensiones rentísticas se facturaran a nombre de la persona moral **TURISMO POSADA LAS FLORES S.A. DE C.V.**, y que por ello se han emitido las facturas del pago de dichas pensiones mientras refiere se dio cumplimiento al pago de las mismas. Asimismo, expone que ha buscado en formas reiteradas al demandado de manera pacífica,

quien se ha negado a cumplir con su obligación de pago con cualquier pretexto y que se reúsa a desocupar el bien inmueble mencionado, y que como se advierte no es la única vez que ha incumplido con su obligación de pago de pensiones rentísticas.

Por su parte, el demandado mediante escrito de contestación de demanda, niega el derecho del actor para reclamar las prestaciones que reclama, señalando por una parte que es falso que haya incumplido como lo refiere la parte actora, debido a que con la celebración del contrato de modificación de fecha diez de marzo de dos mil veinte, se cubrió todo adeudo pendiente en un acuerdo de voluntades como se desprende del convenio y de la cláusula TERCERA del convenio modificatorio, la parte actora se da por pagado de todos los incrementos anuales que no le fueron pagados; asimismo, refiere que en la cláusula QUINTA de dicho convenio modificatorio, se pactó que las pensiones rentísticas se depositarían en la cuenta bancaria \*\*\*\*\*, y que también es falso que el supuesto incumplimiento pueda dar origen a la rescisión del contrato, así como al cobro de pensiones rentísticas e interés, resaltando que el bien inmueble objeto de arrendamiento tiene un carácter comercial, debido a que es utilizado en el servicio de hotelería y hospedaje con todos los servicios propios de la rama, que la fracción rentada forma parte del Hotel, abarcando algunas habitaciones, el jardín, la alberca, el chapoteadero y el bar, que desde la firma del contrato siempre ha sido con esa finalidad y uso; que es por todos sabido que debido a la pandemia originada por el virus SARSCOV2, por

**PODER JUDICIAL**

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

disposición oficial se ordenaron restricciones que hicieron imposible el normal desarrollo en las actividades del Hotel, al no considerarse una "actividad esencial", sólo se permitió ofrecer el 15% de la capacidad del mismo y que se prohibió al 100% el uso de albercas, eventos sociales en jardines y bares, independientemente de que por las mismas circunstancias la demanda del servicio fue casi nula en los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veinte; que hizo del conocimiento al arrendador, hoy actor, a través de un correo electrónico enviado el viernes 1 de mayo a la cuenta de correo "[\\*\\*\\*\\*\\*](#)" y desde el correo "[\\*\\*\\*\\*\\*](#)" la imposibilidad para pagar el total de la renta, realizando un pago por la cantidad de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 M.N.); que con fecha uno de junio se transfirió a cuenta del actor la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de renta, ya que se continuaba en semáforo rojo; asimismo, que el día dos de julio se transfirió en cuenta del actor, la cantidad de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de renta, ya que se continuaba en semáforo rojo, sin que le fueran generadas las factura correspondientes. Y que el actor en la factura de mayo acepta la disminución de renta, no la condonación como erróneamente lo dice en su demanda, y acepta el pago, motivo por el cual refiere es falso que se haya incumplido en la forma que refiere el actor; que derivado de las circunstancias especiales no previstas con conocimiento general y a nivel mundial, opera lo establecido en el artículo **1906** del Código Civil

para el Estado Libre y Soberano de Morelos (caso fortuito o fuerza mayor).

Al efecto, el demandado en lo principal **\*\*\*\*\***, al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra, opuso como **EXCEPCIONES** las que a continuación se analizan:

Por lo que hace a la **SINE ACTIO AGIS**, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, siendo la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al suscrito Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, de los que será prescindible el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia.

Por cuanto a la excepción consistente en **LA QUE SE DESPRENDE DEL BROCARDO QUE REZA “VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM, NULLA CONCENDITUR”** aduciendo que el actor confiesa en el hecho tres, consiente de la situación de la **pandemia** aceptó la disminución (que no la condonación, como falsamente lo afirma) de la pensión rentística del mes de **mayo** del año dos mil veinte, traicionando la buena fe al retractarse de esa postura





## PODER JUDICIAL

procesal en la que el mismo confió; una vez analizada esta tampoco es propiamente una excepción sino que es una negación de los hechos argüidos por la parte actora, lo que únicamente puede tener como consecuencia el arrojar la carga de la prueba a éstas para acreditar los hechos constitutivos de su acción.

Ahora bien, respecto a las marcadas con los números **II, IV, V y VI** consistentes en **LA DE PLUS PETITIO**, basada en el hecho de que se realizaron pagos de acuerdo a las circunstancias imprevistas, que facultan al arrendatario a realizar reducción al pago pactado previamente; **LA QUE SE DESPRENDE DEL ARTICULO 1906 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, RELATIVA A LOS CASOS FORTUITOS Y/O DE FUERZA MAYOR**; en el sentido de que de igual manera se tiene que observar la no negativa a cumplir el contrato, pues refiere sólo se apega a lo establecido en el numeral **1906** del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; **LA QUE SE DESPRENDE DEL ARTÍCULO 1906 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS EN RELACIÓN CON EL PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO REBUS SIC STANTIBUS**, que prevé el impedimento total o parcial de uso de la cosa arrendada por caso fortuito o causas de fuerza mayor y la reducción parcial de la renta, señalando que los efectos ocasionados por la pandemia originada por el virus SARSCOV2 fueron imprevistos e inevitables y originaron restricciones a nivel federal a la industria hotelera, **impidiendo su normal funcionamiento en cuando a capacidad pues sólo se**

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

autorizó el 15% de capacidad total del establecimiento, además de que prohibieron el 100% el uso de áreas comunes y de esparcimiento como son albercas, salones, bares y jardines (eventos sociales); así como la **EXCEPCIÓN SUBSIDIARIA (A ANALIZARSE SÓLO EN EL CASO DE QUE NO SE ESTIME LA EXCEPCIÓN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR Y REBUS SIC STANTIBUS)**, aludiendo que en el caso el incumplimiento carece de la gravedad suficiente para conducir a la resolución del contrato; que debe privilegiarse la conservación del contrato (*favor contractus*), y analizarse, conforme al acervo probatorio, que lo que pretende el actor es **abusivo, contrario a la buena fe e incluso doloso**, considerando que el ejercicio de la facultad resolutoria del contrato se basa enteramente en un incumplimiento aparente que no responde a la realidad de las cosas; asimismo, sostiene que no todo incumplimiento da origen a la rescisión del contrato, aludiendo que se trató de cumplir con el contrato lo más humanamente posible ante lo imprevisible de las circunstancias ocasionadas por la pandemia ocasionada por el virus SARSCOV2 (crisis económica), teniendo en el caso un incumplimiento no esencial, que de ninguna manera puede originar o dar causa a la rescisión de contrato. Excepción que refiere se sustenta en la tesis registrada con el número **2021213**.

#### **V. ESTUDIO Y RESOLUCIÓN.**

Ahora bien, respecto de la **acción principal** planteada en el presente juicio, cabe señalar que el



## PODER JUDICIAL

Código Civil vigente para el Estado de Morelos, dispone lo siguiente:

**“ARTICULO 1668. NOCIÓN DE CONVENIO.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

**ARTICULO 1669. NOCIÓN DE CONTRATO.** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones. ”

Cabe señalar que los artículos **1875** del Código Civil vigente para el 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.

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”.**

Y el artículo **1955** en su fracción I, determina:

**“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:**  
**I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código. 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.”**

Sin embargo, cabe señalar que el artículo **1906** del Código Civil para el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

**“ARTICULO 1906. PRIVACIÓN DEL USO DEL BIEN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.** Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.”

Refiere el demandado encontrarse en el supuesto previsto e invocado con antelación, aludiendo inclusive que se podría solicitar la condonación total de la renta debido a que con la normatividad extraordinaria emitida



## PODER JUDICIAL

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

se prohibió el uso de la alberca, áreas comunes y bar (bien inmueble utilizado con esos fines), pero tratando de mantener ese equilibrio económico a que ha hecho referencia es que se han realizado pagos proporcionales inclusive mayores al **15%** de la ocupación permitida por disposición gubernamental; aduciendo que los argumentos esgrimidos por la parte contraria son insuficientes para acreditar una rescisión de contrato por incumplimiento, así como para pedir el pago de rentas devengadas más el **10%** de intereses pactado, aduciendo que no existe un incumplimiento liso y llano, sino que hay un cumplimiento parcial derivado de un caso fortuito imprevisible, lo cual en su caso y como lo refiere el numeral invocado, se podría ajustar a juicio de perito, a lo que refiere no oponerse.

Al respecto, la parte actora en lo principal manifestó que dicho demandado se encuentra dentro del inmueble dado en arrendamiento refiriendo que no lo ha dejado de ocupar en ningún momento pese a la pandemia, y por cuanto a la ley a la cual se pretende acoger dicho demandado, refiere que en el caso que nos ocupa nunca se ha impedido al arrendatario el uso de la cosa arrendada, lo que aduce se prueba con la propia notificación que refiere el demandado, y que aun y cuando dicho demandado refiere la situación de la pandemia, éste ha incumplido reiteradamente, que adeuda más de dos meses de renta y que sólo ha realizado pagos parciales, lo que aduce no fue acordado en el contrato de arrendamiento, concluyendo que dichas excepciones son totalmente improcedentes, ya que ha

incumplido con dicho contrato anteriormente a la pandemia, así como con posterioridad, y que a pesar de darle la opción de rescindir el contrato de arrendamiento, sigue aferrado a seguir ocupando el mismo.

Para ello, el demandado en lo principal ofreció como pruebas **la confesional y la declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\***, misma que, valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos **427, 434 y 490** de la ley Adjetiva de la materia, en virtud de encontrarse desahogada en términos de ley, y de la cual se deduce que el actor en lo principal **admitió** que en el mes de mayo del año dos mil veinte su articulante hizo del conocimiento la **imposibilidad** de pagar el total del monto de pago por concepto de renta y que en el mismo mes de mayo del año dos mil veinte, éste realizó un pago por la cantidad de **\$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pago de renta, aduciendo que dicho pago por una sola ocasión lo permitió y que por tal motivo se expidió la factura correspondiente del mes de **mayo** de dos mil veinte por la cantidad de **NUEVE MIL PESOS** a nombre de TURISMO POSADA LAS FLORES S.C.; que en dicha factura así quedó asentado, que por única ocasión **por motivos de COVID;** y que los subsecuentes meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, el señor **\*\*\*\*\***, su hermano, realizó pagos con montos superiores a nueve mil pesos en el rango de nueve mil a veintiséis mil quinientos aproximadamente, también así, refirió que en el año dos mil veintiuno en los meses de enero, febrero, marzo y abril, un pago menor de la totalidad de la renta y mucho mayor a los nueve mil

**PODER JUDICIAL**

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

pesos que refiere, tal y como se deduce de las posiciones marcadas con los números **ocho, nueve, diez, doce**; aunado a lo anterior, si bien es cierto en las respuestas dadas a las posiciones números **trece y catorce**, negó que en el contrato de arrendamiento objeto del presente juicio no se previó cláusula especial sobre hechos o acontecimientos imprevisibles y que fue omiso en pactar cláusula especial en dicho contrato, sobre acontecimientos o hechos imprevisibles, cierto es también que al respecto **aclaró** que fue un contrato atípico, que ambas partes aceptaron y que al no estipular algo en este, se remiten a la Ley de la Materia; de igual forma, en el desahogo de la prueba de **declaración de parte** a cargo del actor en lo principal, admitió expresamente que su articulante solicitó se disminuyera el monto de la renta en el MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTE, por causa de la **PANDEMIA COVID**, y que tiene conocimiento de que actualmente sigue la pandemia ocasionada por el **COVID 19**, refiriendo al respecto que dicho pago correspondiente al mes de mayo, fue por única ocasión por motivos de **COVID** como se estipuló en la factura del mes de mayo de dos mil veinte, a nombre de \*\*\*\*\*

y que los meses posteriores del dos mil veinte, el señor \*\*\*\*\* , su hermano, paga lo que quiere con mensualidades hasta de veintiséis mil quinientos pesos sin cumplir con la cantidad estipulada en el convenio elaborado ante el Notario Público en el mes de marzo del dos mil veinte por la cantidad de veintiocho mil novecientos cuarenta punto sesenta y tres pesos, incumpliendo desde el mes de junio de dos mil veinte.

Asimismo el arrendatario mediante escrito de contestación de demanda y escrito de reconvención ofreció como prueba las **DOCUMENTALES** indicadas en los incisos **C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), P), Q), R), S), T), W), X)**, consistentes en:

**C)** Impresión de correo electrónico de fecha 01 de mayo del año 2020. Enviado a la dirección de correo electrónico del actor [\\*\\*\\*\\*\\*](#) desde la cuenta de correo [\\*\\*\\*\\*\\*](#).

**D)** Impresión de la transferencia electrónica, de fecha 1 de mayo, con número de autorización [\\*\\*\\*\\*\\*](#), por la cantidad de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 M.N.), expedida por la Institución bancaria, [\\*\\*\\*\\*\\*](#) a nombre de [\\*\\*\\*\\*\\* DEL BANCO \\*\\*\\*\\*\\*](#).

**E)** Factura electrónica emitida por [\\*\\*\\*\\*\\*](#), por la cantidad de \$9,000.00 (Nueve Mil Pesos 00/100 M.N.), de fecha 12 de mayo 2020.

**F)** Impresión del PROTOCOLO DE ATENCIÓN PARA PERSONAS DE NACIONALIDAD MEXICANA Y EXTRANJERA QUE SE ENCUENTRAN EN TERRITORIO NACIONAL MEXICANO EN CENTRO DE HOSPEDAJE DURANTE LA CUARENTENA OBLIGATORIA POR COVID 19 DE FECHA 15 DE ABRIL 2020, emitido por la Secretaría de Salud y Secretaría de Turismo.

**G)** Impresión de la transferencia electrónica, de fecha 01 de junio del año 2020, con número de autorización [\\*\\*\\*\\*\\*](#), por la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.), expedida por la Institución bancaria, [\\*\\*\\*\\*\\*](#) a nombre de [\\*\\*\\*\\*\\* DEL BANCO \\*\\*\\*\\*\\*](#).

**H)** La impresión de correo electrónico de fecha 2 de julio del año 2020. Enviado a la dirección de correo electrónico del actor [\\*\\*\\*\\*\\*](#) desde la cuenta de correo [\\*\\*\\*\\*\\*](#).

**I)** La impresión del COMUNICADO de fecha 02 de julio 2020, emitido por el cabildo de Cuernavaca, derivado de la controversia constitucional 93/2020.

**J)** La impresión de la transferencia electrónica, de fecha 02 de julio del año 2020, con número de autorización [\\*\\*\\*\\*\\*](#), por la cantidad de \$8,000.00 (Ocho Mil Pesos 00/100 M.N.), expedida por la Institución Bancaria, [\\*\\*\\*\\*\\*](#) a nombre de [\\*\\*\\*\\*\\* DEL BANCO \\*\\*\\*\\*\\*](#).

**K)** Impresión de correo electrónico de fecha 3 de agosto del año 2020, Enviado a la dirección de correo electrónico del actor [\\*\\*\\*\\*\\*](#) desde la cuenta de correo [\\*\\*\\*\\*\\*](#).

**L)** Impresión de la transferencia electrónica, de fecha 3 de agosto 2020, con número de autorización [\\*\\*\\*\\*\\*](#), por la



**PODER JUDICIAL**

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

cantidad de \$23,500.00 (Veintitrés Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.), expedida por la Institución bancaria, \*\*\*\*\*.

**M)** Impresión de correo electrónico de fecha 04 de septiembre del año 2020. Enviado a la dirección de correo electrónico del actor [\\*\\*\\*\\*\\*](#) desde la cuenta de correo [\\*\\*\\*\\*\\*](#).

**N)** Impresión de la transferencia electrónica, de fecha 04 de Septiembre 2020, con número de autorización \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$24,000.00(Veinticuatro Mil Pesos 00/100 M.N.), expedida por la Institución Bancaria, \*\*\*\*\*.

**P)** LOS REPORTE ESTADÍSTICOS DE RECEPCIÓN correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto años 2019 y 2020, obtenidos del sistema \*\*\*\*\*

**Q)** ESTADOS DE CUENTA \*\*\*\*\* referentes a los mes de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto años de la Institución bancaria \*\*\*\*\*.

**R)** Impresión de correo electrónico de fecha 18 de julio del año 2020, Enviado a la dirección de correo electrónico del actor [\\*\\*\\*\\*\\*](#) desde la cuenta de correo [\\*\\*\\*\\*\\*](#).

**S)** Escrito de fecha siete de julio del año 2020, firmado por \*\*\*\*\* por medio del cual me hace del conocimiento que pretende vender el bien inmueble arrendado y notifica derecho de tanto.

**T)** Impresión de conversación de WhatsApp del número celular \*\*\*\*\*. Relacionando esta prueba con los hechos III y V de la contestación de demanda.

**W)** Acuse de recibo de Corros de México.

**X)** declaración del Servicio de Administración Tributaria, impuesto sobre la renta de los meses marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de los años 2019 y 2020.

Documentales que valoradas en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con las que acredita haber cubierto mediante transferencia bancaria, pagos por concepto de pensiones rentísticas por las cantidades de **\$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 M.N.)**, correspondiente al mes de MAYO DE DOS MIL VEINTE; **\$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.)** correspondiente al mes de JUNIO DE DOS MIL VEINTE; **\$8,000.00 (Ocho Mil Pesos 00/100 M.N.)** correspondiente al mes de JULIO DE

DOS MIL VEINTE; **\$23,500.00 (Veintitrés Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)** correspondiente al mes de AGOSTO DE DOS MIL VEINTE; **\$24,000.00 (Veinticuatro Mil Pesos 00/100 M.N.)** correspondiente al mes de SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE; respecto de las cuales si bien es cierto el arrendador al momento de desahogar la vista manifiesta que con ellas se prueba el incumplimiento reiterado del Contrato de Arrendamiento, y respecto a las impresiones de diversos correos electrónicos, fueron reconocidos por el arrendador aduciendo que con los mismos se acredita plenamente que el arrendatario manifiesta que no cumplirá con su obligación de pago de pensiones rentísticas hasta la normalidad económica, y que son aptas para declarar la rescisión del contrato de arrendamiento, cierto es también que las mismas no fueron objetadas y si reconocidas por el arrendador admitiendo haber recibido los diversos pagos respecto a las pensiones rentísticas aludidas.

Asimismo, mediante escrito de cuenta **4091**, el demandado en lo principal **\*\*\*\*\***, por conducto de su abogado patrono, exhibió diversas **documentales** como **Prueba Superveniente**, señalando en su ofrecimiento que se trata de facturas de pago de pensiones rentísticas de los meses de mayo del año dos mil veintiuno, por la cantidad de \$26,500.00 y junio del año dos mil veintiuno, por la cantidad de \$27,500.00 (veintisiete mil quinientos pesos 00/100 M.N.) así como las transferencias realizadas a través de las cuales se le hicieron pagos al actor, con la finalidad de demostrar que hasta el último mes que como se ha cumplido; que de igual manera ofrece los reportes de ocupación de los meses de **mayo y junio de dos mil**



## PODER JUDICIAL

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

**veintiuno**, haciendo una recopilación de las documentales exhibidas y admitidas como pruebas, anexando las documentales exhibidas y admitidas (**supervenientes**), organizándolas de manera cronológica desde el mes de marzo de dos mil veinte hasta el mes de junio de dos mil veintiuno, dividiéndolas en dieciséis carpetas, cada una por cada mes transcurrido, **hasta junio de dos mil veintiuno**, solicitando sean tomadas en cuenta para su valoración al momento de resolver este asunto, reiterando que siempre ha cumplido con los pagos de pensión rentística como se desprende de las documentales ofrecidas.

Respecto de lo anterior, el actor manifestó que el demandado **\*\*\*\*\***, pretende disfrazar los incumplimientos al contrato de arrendamiento celebrado, sin respetar las cláusulas plasmadas en el mismo, por lo que impugna las documentales aludidas por las objeciones expuestas en su escrito de contestación.

Acorde a lo anterior, cabe señalar que atendiendo a la literalidad del **contrato de arrendamiento base de acción**, celebrado por las partes el catorce de julio de dos mil dieciséis, en la **CLÁUSULA CUARTA** se estipuló que la vigencia del mismo sería de **diez años** forzosos para ambas partes; que el importe de la renta mensual sería de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** con incremento anual del **5% (cinco por ciento)** del valor de la renta; asimismo, de la **modificación del convenio de arrendamiento** de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, en su cláusula TERCERA, ambas partes

convinieron “...**TERCERA.- “LAS PARTE”, convienen en que, en virtud de que el señor \*\*\*\*\***, ha incumplido la cláusula cuarta en la parte relativa al pago del incremento anual a la renta de un cinco por ciento (5%).... Por lo que el señor \*\*\*\*\*, se da por pagado de todos los incrementos anuales que no le fueron pagados, hasta el 15 de Febrero de 2020.” Asimismo, en la **cláusula QUINTA**, se advierte que ambas partes convinieron en que las mensualidades rentísticas a partir de Marzo de 2020, sería del día primero al día último de cada mes. Por lo que el importe de la mensualidad rentística a partir del mes de marzo y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, sería de **\$28,940.63 (VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS, MÁS SESENTA Y TRES CENTAVOS, M.N.)**, cantidad que sería pagada por el arrendatario a la cuenta que se indicara, a más tardar dentro de los primeros cinco días de cada mes; de igual forma, en la cláusula **SEXTA**, las partes convinieron en que para el caso de que el señor \*\*\*\*\*, no depositara la cantidad del importe de la renta, **debía pagar el diez por ciento de interés por cada mes transcurrido.**

Ahora bien, el artículo **386** del Código Procesal Civil en vigor dispone que 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, sin embargo, en el caso sujeto a estudio tenemos que el arrendador demanda la terminación del contrato de arrendamiento basada principalmente en que el

**PODER JUDICIAL**

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

demandado ha omitido cubrir la pensión rentística correspondientes al mes de junio de dos mil veinte, asimismo, que con motivo del incumplimiento en tiempo y forma respecto al pago de las pensiones rentísticas a razón del 10% del monto adeudado, de acuerdo a lo estipulado en la modificación del convenio de arrendamiento de fecha diez de marzo de dos mil veinte; por lo que de acuerdo a criterio firme sustentado por la autoridad Federal, ante la imposibilidad de la actora de acreditar un hecho negativo, corresponde al arrendatario acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, teniendo por tanto el actor únicamente la obligación de acreditar la relación contractual con el demandado.

Apoya lo anterior, la siguiente jurisprudencia y tesis:

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

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

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

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.**

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente:

Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

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

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

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

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

"Sexta Época  
Registro: **270664**  
Instancia: Tercera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Cuarta Parte, LXII  
Materia(s): Civil  
Tesis:  
Página: 30

#### **ARRENDAMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA RESPECTO DEL PAGO DE LAS RENTAS.**

Si el actor sostiene en su demanda que el inquilino ha dejado de pagarle determinada mensualidad de renta, y acredita la relación contractual existente entre él y el arrendatario, y por tanto, demuestra su derecho para cobrar las pensiones, corresponde al demandado demostrar el pago, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación contraria no sólo a las posibilidades humanas por tratarse de una negativa pura y simple que no es susceptible de prueba, sino por ser tal cosa contraria a las normas procesales inherentes a la prueba que establece la ley procesal.

Amparo directo 5601/61. Alfonso T. Muris. 17 de agosto de 1962. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

**PODER JUDICIAL**

Volumen XL, página 73. Amparo directo 4144/59. Manuel Pimentel Anguiano. 26 de octubre de 1960. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

Nota: En el Volumen XL, página 73 esta tesis aparece bajo el rubro "ARRENDAMIENTO, AL INQUILINO CORRESPONDE PROBAR QUE ESTA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS."

En el caso en estudio, la relación contractual quedó acreditada con el **contrato de arrendamiento** de fecha \*\*\*\*\* , celebrado por \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* en su carácter arrendatario, **respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, celebrado mediante convenio judicial en el juicio Sumario Civil radicado en el expediente **38/2016** en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, que adjunto el referido actor en copia certificada; así como la **modificación parcial de la cláusula cuarta** del convenio de arrendamiento del inmueble antes mencionado, catastralmente con la clave \*\*\*\*\* , ratificado ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha **diez de marzo del año dos mil veinte**; documental privada a la que se le ha otorgado pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. y al no haber sido impugnado en sus términos, en el que se aprecia además, que el actor \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendador, se comprometieron el primero a concederle el uso y goce del inmueble, y el segundo a pagar por ese uso el precio y su incremento pactado, acreditándose así la relación contractual de las partes.

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

Ahora bien, una vez analizados los argumentos que ambas partes exponen tanto en su escritos inicial de demanda como de contestación, así como en el desahogo de las vistas correspondientes, y atendiendo a que de las documentales que obran exhibidas en autos ofrecidas como pruebas, se advierte que el demandado **\*\*\*\*\***, realizó diversos pagos por concepto de pensiones rentísticas que corresponden al mes de junio de dos mil veinte y posteriores a dicho mes, respecto del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, que es materia del contrato de arrendamiento base de acción, cuya fracción rentada forma parte de un Hotel, abarcando algunas habitaciones, el jardín, la alberca, el chapoteadero y un bar, exponiendo el demandado en lo principal que desde la firma del contrato siempre ha sido con esa finalidad y uso; sin embargo, de los argumentos expuestos a lo largo del presente juicio, se advierte una **imposibilidad** para poder efectuar en tiempo y forma el pago a que se comprometió por dicho concepto en el contrato de arrendamiento base de acción y en la modificación al mismo, que deviene precisamente a consecuencia del evento que deriva de la pandemia que se generó por el virus **SARS-Cov2 (COVID-19)**, pues tal y como se advierte la impresión del **COMUNICADO** de fecha **dos de julio de dos mil veinte**, emitido por el cabildo de Cuernavaca, en cumplimiento a lo ordenado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) dentro del incidente de Suspensión de la Controversia Constitucional **93/2020**, se estableció que **toda actividad o reapertura socioeconómica deberá apegarse a los lineamientos establecidos por el gobierno Federal y Estatal**, adjuntando





## PODER JUDICIAL

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

impresión del **Protocolo de atención para personas de nacionalidad mexicana y extranjera que se encontraran en territorio nacional mexicano en centros de hospedaje durante la cuarentena obligatoria por COVID-19**, emitido por el Gobierno Federal, la Secretaría de Salud y Secretaria de Turismo, mediante el cual específicamente en el numeral **2**, restringe los casos de huéspedes para tener una ocupación máxima del **15%**, asimismo, en el número **7** que los centros de hospedaje cerrarán sus instalaciones deportivas y sociales como albercas, gimnasios, spa, restaurantes, centros de entretenimiento, salas de negocios; lo que el arrendador hizo del conocimiento al hoy actor a través de los diversos correos electrónicos exhibidos como prueba, a fin de tomar en consideración dicha circunstancia y acreditar la imposibilidad para realizar en tiempo y forma los pagos de renta; ahora bien, de un análisis ponderado de dichas circunstancias, y la no afectación del interés social, que en la especie se vio afectada durante las medidas de seguridad sanitaria y el confinamiento para mitigar la pandemia ocasionada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), siendo un hecho imprevisible e inevitable que conlleva y provoca un impacto en este tipo de actividades, a un incumplimiento no imputable a una de las partes, pues dicho virus paralizó gran parte de la actividad económica por el confinamiento de la población, lo que incluso ocasionó la pérdida de empleos o la reducción de su salarios, al ser considerado como un evento de **fuerza mayor**, mismo que en materia de arrendamiento se encuentra previsto por el artículo **1906** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que prevé directrices en torno al incumplimiento

de obligaciones, que irrumpen en la esfera jurídica de los gobernados por lo que ante el evento derivado de la pandemia que se generó por el virus SARS-CoV2 (COVID-19); circunstancia que hasta la actualidad ha permanecido impidiendo llevar a cabo la normalidad las actividades económicas, labores, e incluso la función de los órganos jurisdiccionales, en todo el país y a nivel mundial; por tanto, en la especie existe justificación para el retraso o incumplimiento de dicha obligación por parte del arrendador, pues a consecuencia de ello se impidió de manera parcial, el uso de la cosa arrendada.

No pasa desapercibido para este Juzgador que la parte actora allegó al presente juicio la prueba **confesional** y la **declaración de parte** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, de fecha **siete de abril de dos mil veintiuno**; de las cuales se advierte que dicho demandado admitió que con fecha **\*\*\*\*\***, celebró contrato de arrendamiento con su articulante y que con fecha diez de marzo de dos mil veinte, celebró con el mismo, convenio de modificación parcial al contrato de arrendamiento y que argumenta en su escrito de contestación de demanda que los incumplimientos a que se refiere posiciones anteriores son a causa de la pandemia conocida como **CORONAVIRUS o COVID 19**; sin embargo, el mismo sostuvo que no existe incumplimiento de su parte; Asimismo en la segunda de las probanzas, se deduce que al dar respuesta a la pregunta **dieciséis**, el demandado si bien es cierto admite que es de su conocimiento que el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas o de los incrementos pactados conjuntamente con las



## PODER JUDICIAL

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

mismas, trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento, cierto es también que el mismo procedió a aclarar que a causa de la crisis económica por el **COVID-19** los términos cambiaron, siendo una causa de fuerza mayor, aclarando que desde un inicio del contrato **fue comercial**; por otra parte, obra en actuaciones que mediante escrito de cuenta **4091**, el demandado en lo principal, exhibió como supervenientes las diversas documentales descritas en párrafos anteriores, de las cuales se advierte la facturas emitidas por el arrendador a favor de \*\*\*\*\* , por concepto de pago de renta correspondiente diversos meses del año dos mil veinte y dos mil veintiuno, siendo la última la correspondiente al mes de **junio de dos mil veintiuno**, por la cantidad de \$33,575.18 (TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N.), señalando en su escrito de ofrecimiento que siempre se cumplió con los pagos de pensión rentística.

En tales consideraciones, valoradas de manera ponderada las pruebas ofrecidas por la parte demandada en lo principal y actora reconvenional, de manera particular y adminiculadamente, atendiendo al sistema valorativo de la sana crítica en observancia a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y a fin de emitir una resolución imparcial y conforme a la realidad material de los hechos y lograr así el derecho humano de justicia de los contendientes, previsto en el artículo **17** del Pacto Federal señalado; **se**

**concluye** que el demandado en lo principal **\*\*\*\*\***, acreditó la **imposibilidad que tuvo** para realizar en tiempo y forma el pago correspondiente a la pensión rentística del mes de junio de dos mil veinte, cuyo pago reclama el arrendador en el presente juicio, y los subsecuentes pagos que en su momento efectuó de manera parcial, toda vez que han resultado procedentes las defensas y excepciones marcadas con los numerales **IV, V y VI**, consistentes en **LA QUE SE DESPRENDE DEL ARTICULO 1906 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, RELATIVA A LOS CASOS FORTUITOS Y/O DE FUERZA MAYOR; LA QUE SE DESPRENDE DEL ARTÍCULO 1906 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS EN RELACIÓN CON EL PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO REBUS SIC STANTIBUS**, así como la **EXCEPCIÓN SUBSIDIARIA (A ANALIZARSE SÓLO EN EL CASO DE QUE NO SE ESTIME LA EXCEPCIÓN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR Y REBUS SIC STANTIBUS)**, aludiendo que en el caso el incumplimiento carece de la gravedad suficiente para conducir a la resolución del contrato; dadas las consideraciones expuestas a lo largo de la presente resolución, lo cual destruye la acción y por ende las pretensiones hechas valer por la parte actora en lo principal; en consecuencia, puede afirmarse que el caudal probatorio existente en este juicio es suficiente para declarar **improcedente** la **acción de rescisión del contrato de arrendamiento** de fecha **\*\*\*\*\*** y la modificación al mismo, hecha valer por el actor en lo principal **\*\*\*\*\***.

**PODER JUDICIAL**

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

No pasa desapercibido que obre en actuaciones del desahogo de la prueba **PERICIAL en materia de CONTABILIDAD** marcada como segundo del ocuro de cuenta **6767**, en base a los puntos ofrecidos por la parte actora, a cargo de la perito de este Juzgado en dicha materia a **Herrera Espinoza Rosa María**, quien el día seis de abril del año en curso, compareció la perito antes citada a ratificar en todas y cada una de sus partes el dictamen en materia contable exhibido ante este Juzgado el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, del cual se advierte que en las conclusiones que emite al final del mismo, aduce que se tiene un saldo deudor por parte del demandado en los conceptos de mensualidad rentística más intereses moratorios por el periodo de junio a diciembre de dos mil veinte; enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, de \$256,572.00 (DOSCIENOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 06/100 M.N.), sin embargo, no puede otorgárseles eficacia probatoria al resultado obtenido, pues el demandado **\*\*\*\*\* acreditó la imposibilidad que tuvo** para realizar en tiempo y forma el pago correspondiente a la pensión rentística del mes de junio de dos mil veinte; por lo tanto, se llega a la convicción de que dichas circunstancias resultan suficientes para que no tenga valor ni eficacia probatoria esa opinión pericial.

Ahora bien, este Juzgador procede a resaltar un punto importante como lo es el contenido de la cláusula **QUINTA** del Contrato base de acción y su modificación, de la cual establece lo siguiente:

**“... QUINTA.- “LAS PARTES“, convienen en que las mensualidades rentísticas a partir de Marzo de 2020, serán del día primero al día último de cada mes. Por lo que el importe de la mensualidad rentística a partir del mes de marzo y hasta el 31 de Diciembre de 2020, será de \$28,940.63 (VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS, MÁS SESENTA Y TRES CENTAVOS, M.N.), cantidad que será pagada por el arrendatario a la cuenta que indique el arrendador o quien sus derechos represente, a más tardar entro de los primeros cinco días de cada mes. Indicando que la cuenta bancaria actual es \*\*\*\*\*“**

De igual forma cabe señalar que lo argumentado por el accionante en el hecho marcado con el número dos romano **(II)** de su demanda, relativo a que el demandado ha incumplido el contrato de arrendamiento por haberse negado a pagar el **5%** de los incrementos de las mensualidades rentísticas del quince de junio del año dos mil diecisiete al mes de febrero del año dos mil veinte, consta en el expediente el convenio celebrado por las partes en este proceso en fecha **diez de marzo del año dos mil veinte** y ratificado ante Notario Público, en el que en la **cláusula Tercera** el aquí actor se da por pagado de todos los incrementos anuales que no le habían sido pagadas hasta el quince de febrero de dos mil veinte.

Destacándose que en la presente resolución radica en la falta de cumplimiento respecto de pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de **JUNIO** de dos mil veinte, respecto de la cual quedó acreditado haber realizado transferencia de pago parcial a la cuenta número \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*.



## PODER JUDICIAL

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

Aunado a lo ya resuelto y atendiendo fundamentalmente a lo dispuesto por el artículo **1906** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, no cabe la rescisión por el hecho de que el arrendatario ha incumplido, pues tal incumplimiento ha sido por una circunstancia especial acontecida durante las medidas de seguridad sanitaria para mitigar la pandemia ocasionada por el CORONAVIRUS (COVID-19), lo cual resulta ser una causa de fuerza mayor, no imputable al arrendatario como tampoco al arrendador, puesto que si bien no cumplió a cabalidad lo convenido en el contrato de arrendamiento base de acción y su modificación, respecto al pago de las rentas pactadas, cierto es que fue debido a que por una disposición oficial se vio imposibilitado para llevar a cabo el normal desarrollo en la actividad laboral que desempeña en el bien inmueble materia del arrendamiento y por ello, es que realizó pagos de manera parcial por concepto de renta, sin que tal proceder signifique que ha cumplido; sin embargo respecto al saldo pendiente, así como el pago de intereses moratorios pactados, ante la pandemia que prevalece al día que se emite esta resolución, no se deja al libre arbitrio de las partes, sino que ha de seguirse a lo que se determine a juicio de peritos en el que habrá de establecerse el monto de la renta que ha de pagarse, considerando el semáforo epidemiológico acorde al mes correspondiente, y por ende en su caso el monto de los intereses moratorios; por lo anterior resulta procedente dejar a salvo los derechos de las partes contratantes para

que lo hagan valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda.

Acorde a lo resuelto, **se absuelve** al demandado **\*\*\*\*\*** de todas y cada una de las demás prestaciones que le demandó el accionante.

**VI.-** Dado que ninguna de las partes se condujo con temeridad o mala fe, no hay condena en **gastos y costas**, y cada parte reportará las que hubiere erogado, de conformidad con lo previsto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo previsto por los artículos **1, 18, 34, 96, 101, 105, 106, 504, 505, 506 y 636** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

#### **RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** El actor en la reconvención **\*\*\*\*\***, **acreditó** la **acción reconvencional** que hizo valer contra **\*\*\*\*\***, únicamente respecto a la pretensión marcada con el inciso **A)**; por tanto, **se condena** al demandado reconvencionista a que expida las facturas que corresponden a los montos que le fueron transferidos por el





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

## PODER JUDICIAL

arrendador, respecto a las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE, todos de DOS MIL VEINTE**, así como **las que se siguieron generando** con posterioridad, sólo respecto de las cantidades que en efecto sean pagadas por concepto del Contrato de arrendamiento; no así lo relativo a la prestación marcada con el inciso **B)**, y por tanto **se absuelve** al demandado reconvenicional de la misma; por las consideraciones expuestas en dicho apartado.

**TERCERO.- Se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento** de fecha \*\*\*\*\* y la modificación al mismo; que hizo valer el Ciudadano \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , **absolviéndose** a este último de todas y cada una de las prestaciones que le demandó el accionante.

**CUARTO.- Se dejan** a salvo los derechos de las partes contratantes para que lo hagan valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda.

**QUINTO.-** No se hace especial condena en el pago de **gastos y costas** erogadas en esta instancia, por los motivos y fundamentos expuestos en el cuerpo de este fallo.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, en definitiva lo resolvió y firma el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ**

**ASCENCIO**, ante la Primer Secretaria de Acuerdos  
**Licenciada ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien  
actúa y da fe.