

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva, los autos del expediente número **379/2020-1**, relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por ***** en su carácter de Apoderado Legal del Arrendador ***** , contra ***** , en su carácter de arrendatario, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O S

1.- Mediante escrito presentado con fecha **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, compareció el Ciudadano ***** en su carácter de Apoderado Legal del arrendador *****; demandando en la vía Especial Sobre Arrendamiento de Inmuebles, a ***** , las siguientes pretensiones:

“A).- *La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 26 de diciembre de 2018, celebrado entre el Lic. ***** y las hoy demandadas, respecto del local comercial A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****” ubicado en avenida ***** , número ***** , Colonia ***** Cuernavaca, Morelos por falta de pago de rentas en términos de lo estipulado en el inciso a) de la cláusula décima novena del contrato base de la acción.*

B).- *Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble*

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

arrendado, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.

C).- El Pago de la cantidad de \$47,700.00 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado, por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de diciembre del año dos mil diecinueve, así como de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de año dos mil veinte, que la demandada ha dejado de pagar.

D).- El Pago de todas y cada una de las rentas que se continúen venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, en términos de lo dispuesto en el contrato base de la acción.

E).- El pago de la cantidad de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN QUE LA DEMANDADA DEBÍA CUBRIR A LA Asociación de Condominios de *** A.C. correspondientes a los meses de diciembre del año dos mil diecinueve así como de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte, que la demandada que dejado de pagar.**

F).- El pago de todas y cada una de las cuotas de mantenimiento y administración que se continúen venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, en términos de lo dispuesto en el contrato base de la acción.

G).- El pago de las cantidades generadas por concepto de intereses moratorios a razón del ocho por ciento mensual sobre las rentas adeudadas, ya que la misma ha omitido efectuar puntualmente los pagos correspondientes a las rentas mensuales en términos del párrafo sexto de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción.

H).- El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del juicio que se inicia..."

2.- Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones; asimismo acompañó como documento

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

base de su acción un contrato de arrendamiento de fecha **veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho**, celebrado por *********, en su carácter de arrendador, así como por *********, en calidad de arrendatario.

3.- Con fecha **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, se admitió al demandado en la vía y forma correspondiente, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que en el término de **CINCO DÍAS** produjera contestación a la demanda incoada en su contra. Emplazamiento que tuvo verificativo el día doce de abril del año dos mil veintiuno; al demandado *********, en su carácter de arrendatario, por conducto de su empleado *********.

4.- Mediante auto de fecha **veinticuatro de mayo del año dos mil veintiuno**, atento a la certificación secretarial, se declaró **precluido** el derecho que tuvo él demandado *********, en su carácter de arrendatario, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se ordenó realizarle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

5.- Por auto de fecha tres de junio del año dos mil veintiuno, y por así permitirlo el estado Procesal

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

que guardan los autos se concedió a las partes un plazo común de cinco días, para que ofrecieran sus pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda.

6- Por escrito presentado en este juzgado en fecha **diez de junio del año dos mil veintiuno**, con el número de cuenta **2302**, la parte actora ofreció las pruebas de su parte, de las que se proveyó por auto de fecha **diez de junio del año en curso**, en el cual se señaló día y hora para el desahogo de Pruebas y Alegatos, en la que fueron admitidas: **LA CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado ***** en su carácter de arrendatario, **LA DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en un contrato de arrendamiento que fue exhibido como documento base de la acción; **LA DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en la impresión de comprobante fiscal digital expedida a favor de ***** , exhibidas en el escrito inicial de demanda; **LA TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****.- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**

7.- Con fecha **trece de agosto del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **AUDIENCIA DE LEY**, prevista por el artículo 640 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, en la que se desahogó la prueba **CONFESIONAL** a cargo del **demandado *******, en su carácter de

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

arrendatario, quien ante su incomparecencia injustificada al desahogo de la misma, fue declarado **confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; Por cuanto a la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte demandada, a solicitud de la parte actora por conducto de su Apoderado Legal, se le tuvo por desistido a su más entero perjuicio de dicha probanza; de igual manera se le tuvo al Licenciado *********, por desistido a su más entero perjuicio de la prueba Testimonial por así convenirle a sus intereses.- Acto seguido, y toda vez que no hubo pruebas pendientes por desahogar, se cerró el periodo probatorio y se pasó a la fase de alegatos. En el que se le tuvo únicamente formulados los alegatos a la parte actor, por cuanto al demandado ante su incomparecencia no obstante de encontrarse debidamente notificado por boletín judicial número 7751, publicado el día catorce de junio del año dos mil veintiuno, en consecuencia se le tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercido el demandado para realizar los alegatos que por su parte correspondían, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

I.- Este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación, es legalmente competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, 31, 34, 1034 del Código Procesal Civil vigente para el Estado, 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y la vía elegida es la procedente de conformidad con los artículos 266 fracción II y 636 del ordenamiento adjetivo invocado.

II.- Ahora bien, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, al ser una cuestión que debe ser analizada de oficio, el cual se encuentra debidamente acreditada la legitimación Activa a través de las copias certificadas consistente en instrumento notarial número de escritura tres mil ciento cincuenta y nueve, expedido por el Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA, en su carácter de Notario Público número once, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, en que hace constar y da fe del Poder General para pleitos y cobranzas que otorga el Ciudadano ***** , en favor del Licenciado ***** , quien acudió ante este Juzgado a incoar la demanda en contra del demandado ***** , Así mismo se acredita la legitimación Pasiva, mediante contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora por

EXPEDIENTE 379/2020-1
 ACTOR: *****
 DEMANDADO: *****
 SECRETARIA: PRIMERA
 SENTENCIA DEFINITIVA

conducto de su Representante Legal, celebrado con fecha **veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho**, en el que aparece como **arrendador *******, mientras que la parte **demandada *******, lo signo en su carácter de **arrendatario**, respecto del bien inmueble ubicado en: **Local Comercial número A-23, planta Alta del Centro Comercial “*****” de la Avenida ***** número *******, esquina *********, **Colonia ***** de ésta Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, documental publica que al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad y contenido, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado.

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia: No. Registro: 189,294 **Jurisprudencia** Materia(s): Civil, Común Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001 Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000.

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

interesados.”

III.- Ahora bien, y toda vez que él demandado, no contestó la demanda entablada en su contra, por lo cual no opuso defensas y excepciones, en ese tenor se procede a entrar al estudio de la acción principal, en la que el Licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal de la parte actora, demandó de ***** (**arrendatario**), la pretensión marcada con el inciso “A” consistente en “La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, respecto del Local Comercial A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****”, ubicado en Avenida ***** número ***** , esquina ***** , Colonia ***** , Cuernavaca, Morelos.

Así mismo, el artículo 1948 del Código Civil del Estado de Morelos, 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”.

Por su parte el artículo 1949 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos ya citada, dispone:

“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1938 y 1939 de este Ordenamiento”.

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

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”

La parte actora para acreditar la procedencia de su acción, ofreció la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, celebrado entre ***** como arrendador y el hoy demandado ***** (arrendatario), dando con ello cumplimiento a lo decretado por el artículo 1881 del Código Sustantivo Civil antes invocado que dispone: “El arrendamiento debe otorgarse por escrito...”, contrato en el que se pactó el término de doce meses forzoso para los contratantes, a partir del Primero de enero del año dos mil diecinueve, siendo objeto del contrato el inmueble ubicado en **Local A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****”, ubicado en Avenida ***** número *******, esquina *******, Colonia *******, Cuernavaca, Morelos; documental privada que no fue objetada por la parte demandada dentro del plazo concedido para ello, por tanto se le otorga **valor probatorio pleno** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, teniéndose por acreditada la relación contractual de las partes, y el derecho de la actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento en virtud de haber operado la falta de pago de la renta.

De igual manera, la actora ofreció la prueba confesional a cargo del demandado *******, el cual se desahogó en la audiencia de ley del trece de agosto del año dos mil veintiuno**, la cual benefició a los intereses de la parte actora, en virtud de que el demandado no compareció a su desahogo sin causa que lo justificara, por lo que se les declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, por lo que confesaron fictamente en su perjuicio que:

EXPEDIENTE 379/2020-1

ACTOR: *****

DEMANDADO: *****

SECRETARIA: PRIMERA

SENTENCIA DEFINITIVA

“1.- Que con fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, suscribió con el C. *****, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble identificado como local comercial A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****”, ubicado en Avenida ***** número ***** , Colonia ***** , Cuernavaca, Morelos.

2.- Que en la cláusula tercera del contrato de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, las partes contratantes convinieron que el mismo iniciaría su vigencia el primero de enero de dos mil diecinueve.

3.- Que el absolvente se obligó al pago de renta mensual de la cantidad de \$5,300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado.

4.- Que el absolvente se obligó al pago mensual de la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de cuotas de mantenimiento y Administración a la Asociación de Condóminos de ***** A.C.

5.- Que el absolvente se obligó al pago del 08% mensual por concepto de interés moratorio para el caso de que incurriera en mora respecto al pago de las rentas.

6.- Que el absolvente se obligó al pago del 08% mensual por concepto de interés moratorio para el caso de que incurriera en mora respecto al pago de las cuotas de mantenimiento y administración a la Asociación de Condóminos de ***** A.C.

7.- Que el absolvente incumplió con el pago de la renta del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

8.- Que el absolvente incumplió con el pago de la renta de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte.

9.- Que el absolvente incumplió con el pago de la cuota de mantenimiento y administración a la Asociación de Condóminos de ***** A.C. correspondiente al mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

10.- Que el absolvente incumplió con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración a la Asociación de Condóminos de ***** A.C. correspondiente a los meses de enero, Febrero,

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

marzo, abril mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte.

11.- Que en él inciso a) de la Cláusula décima octava del contrato de arrendamiento de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, se estableció que sería causa de rescisión imputable al absolvente, el que este, dejara de cubrir puntualmente una o más rentas mensuales consecutivas.

11.- Que el absolvente incurrió en la causal de rescisión establecida en el inciso a) de la Cláusula Décimo octava del contrato de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho.

Probanza a la cual, se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, porque dicha confesión ficta perjudica a los intereses de los demandados, reconociendo que celebraron un contrato de arrendamiento de fecha **veintisiete de octubre de dos mil dieciocho**, que se obligó al pago de la renta mensual de \$5,300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que incumplió con el pago de rentas de Diciembre del año dos mil diecinueve, así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte; y toda vez que no obra en autos alguna prueba directa que destruya la presunción de certeza que le otorga la ley, así mismo al estar adminiculada con el contrato de arrendamiento base de la acción, que ya fue valorado en líneas anteriores.

Y finalmente ofreció la documental privada exhibida en el escrito inicial de demanda, consistente en impresión fiscal con el número de folio 1184 expedida a favor de ***** , documental a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

Estado de Morelos, vinculada con la confesional a cargo del demandado y el contrato de arrendamiento base de la presente acción ya valoradas, se acredita lo manifestado por la parte actora, en el sentido que la rescisión obedece a la falta de pago oportuno de las rentas pactadas en el documento base de la acción.

Por cuanto la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, beneficiaron a los intereses de la parte actora, porque al obrar en poder de ésta el **contrato de arrendamiento del veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho**.

En éste contexto al haber probado la actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación del demandado de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato; prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al afirmar la arrendadora la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar la acción rescisoria, incumbe a el arrendatario demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no a la actora, puesto que exigirle tal prueba a la actora equivaldría a obligarlo a probar una negación. En consecuencia, adminiculadas las pruebas documental privada consistente en el contrato base de la acción y la confesión ficta, valorados en líneas anteriores, **se declara procedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción**, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas en términos de lo pactado en la cláusula 1 del contrato de arrendamiento,

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

No. Registro: 222,192

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación
VIII, Julio de 1991

Tesis: VI.2o. J/135

Página: 92

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

No. Registro: 185,821

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVI, Octubre de 2002

Tesis: I.11o.C.48 C

Página: 1334

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

**ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS.
CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR
SU CUMPLIMIENTO.**

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

IV.- En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado *********, en su carácter de arrendatario, a la **desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado, del Local Comercial número A-23, planta Alta del Centro Comercial "*****" ubicado en Avenida ***** número ***** , esquina ***** , Colonia ***** de ésta Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele a la parte demandada un plazo de **cinco días**, para que realice la desocupación voluntariamente, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.

EXPEDIENTE 379/2020-1
 ACTOR: *****
 DEMANDADO: *****
 SECRETARIA: PRIMERA
 SENTENCIA DEFINITIVA

V.- Asimismo la parte actora ***** reclama, la pretensión marcada con el inciso “**C**” consistente en “*El pago de la cantidad de \$47,000.00 (CUARENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas del mes de Diciembre del año dos mil dieciocho y de enero al mes de agosto del año dos mil veinte derivadas del contrato de arrendamiento que celebraron ***** y el C. ******, del inmueble ubicado respecto al **Local Comercial número A-23, planta Alta del Centro Comercial “*****”** ubicado en **Avenida ***** número *******, esquina ***** , Colonia ***** de ésta Ciudad de Cuernavaca, Morelos,

Asimismo, el artículo 1948 del Código Civil del Estado de Morelos, dispone:

La parte actora para acreditar la procedencia de su acción, ofreció la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, celebrado entre ***** , como arrendador y el hoy demandado ***** , como arrendatario, dando con ello cumplimiento a lo decretado por el artículo 1881 del Código Sustantivo Civil antes invocado que dispone: “El arrendamiento debe otorgarse por escrito...”, siendo objeto del contrato el inmueble ubicado en **Local A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****”**, ubicado en **Avenida ***** número *******, esquina ***** , Colonia ***** , Cuernavaca, Morelos, el cual lo acompaña un comprobante fiscal en el que refiere las rentas vencidas y no pagadas haciendo un total de **\$47,700.00 (CUARENTA Y SIETE MIL**

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.). Documental privada que al no ser objetadas por la parte demandada dentro del plazo concedido para ello, por tanto se le otorga pleno **valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en consecuencia se le tiene por acreditada la relación contractual de las partes, así como el derecho del actor para demandar el cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas adeudadas.

Documental que se encuentran vinculadas con la prueba confesional a cargo de él demandado *********, en su carácter de arrendatario, el cual se desahogó mediante la audiencia de ley de fecha **diez de junio del año dos mil veintiuno**, la cual beneficio a los intereses de la parte actora, en virtud de que el demandado no compareció a su desahogo sin causa que lo justificara, por lo que se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, por lo que confeso fictamente en su perjuicio que:

“1.- Que con fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, suscribió con el C. *********, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble identificado como local comercial A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*********”, ubicado en Avenida ********* número *********, Colonia *********, Cuernavaca, Morelos.

3.- Que el absolvente se obligó al pago de renta mensual de la cantidad de \$5,300.00 (CINCO MIL

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado.

8.- Que el absolvente incumplió con el pago de la renta de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veinte.

11.- Que en él inciso a) de la Cláusula décima octava del contrato de arrendamiento de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, se estableció que sería causa de rescisión imputable al absolvente, el que este, dejara de cubrir puntualmente una o más rentas mensuales consecutivas.

Probanza a la cual, se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, porque dicha confesión ficta perjudica a los intereses del demandado, reconociendo que celebró un contrato de arrendamiento el día **veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho**, respecto del bien inmueble ubicado en **Local A-23, Planta Alta, del Centro Comercial "*****"**, ubicado en **Avenida ***** número *******, esquina *********, **Colonia *******, **Cuernavaca, Morelos**, pactándose el precio del citado arrendamiento por la cantidad de \$5,300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N) mensuales; así como reconoció el incumplimiento del pago rentfístico por la cantidad de \$47,700.00 (CUARENTA y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), correspondientes a las rentas que no fueron cubiertas.- Y toda vez que no obra en autos alguna prueba directa que destruya la presunción de certeza que le otorga la ley, asimismo al estar adminiculada con el contrato de

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

arrendamiento base de la acción, que ya fue valorado en líneas anteriores.

Por cuanto la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, beneficiaron a los intereses de la parte actora, porque al obrar en poder de ésta el **contrato de arrendamiento de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho**, y no pago ninguna renta desde el momento en que ocupó el inmueble arrendado siendo los meses de diciembre del año dos mil diecinueve así como los meses de enero a agosto del año dos mil veinte, genera la presunción de que el demandado no ha pagado la renta correspondiente y todavía está ocupando el bien inmueble arrendado

En éste contexto al haber probado el actor la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación del demandado de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato; prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al afirmar la arrendadora la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar, el pago de todas las rentas, desde el mes de Diciembre del año dos mil diecinueve hasta el mes de Agosto del año dos mil veinte, incumbe al arrendatario demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no a la actora, puesto que exigirle tal prueba a la actora equivaldría a obligarlo a probar una negación. En

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

consecuencia, adminiculadas las pruebas documental privada consistente en el contrato base de la acción, así como el comprobante fiscal número 1184; así como la confesión ficta, mismos que fueron valorados en líneas anteriores; por lo tanto **se declara procedente el pago de la cantidad de \$47,700.00 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas**, ya que el demandado incumplió con su obligación del pago de las rentas en términos de lo pactado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **en consecuencia, se le condena a la parte demandada ******* en su carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de **\$47,700.00 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de **Diciembre del año dos mil diecinueve, al mes de agosto del año dos mil veinte**, cada una a razón de **\$5,300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales**. Así como se condena a las rentas que se continúen venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado.

En ese tenor, se concede a la parte demandada, un término de **cinco días** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo antes

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

ordenado, con el apercibimiento que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Así como se condena al demandado al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que dice: Número de registro: 166732 Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo XXX, Agosto de 2009, Tesis: I.11o.C. J/18, Página:258

**"ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS.
CORRESPONDE AL ARRENDATARIO
DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO."**

VI.- Se condena al demandado *********, en su carácter de **arrendatario**, al pago de la cantidad de **\$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cuotas de mantenimiento y administración; así como las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado tal y como se desprende de la CLÁUSULA SEGUNDA del contrato de arrendamiento base de la acción de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho.-

VII.- En relación al pago del interés moratorio a razón del 8% mensual sobre las rentas adeudadas, reclamados por la parte actora y advirtiéndose que

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

en la **cláusula segunda** del contrato de arrendamiento, se estableció lo siguiente: “En caso de que el “arrendatario”, no efectúe el pago mensual de la renta en el plazo señalado conviene en cubrir a “El arrendador” intereses moratorios mensuales equivalente al 8% sobre el importe insoluto de la renta cantidad que deberá acumularse mensualmente por todo el tiempo que se mantenga insoluto el adeudo...”.- En ese sentido, los artículos 1693 y 1696 del Código Civil del Estado, señalan respectivamente lo siguiente: **“CLÁUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si la estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios”** y **“LÍMITES DE LA CLÁUSULA PENAL. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”**; sin embargo, toda vez que se demanda el pago del interés a razón del 8% estipulada en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción, aún y cuando no excede de la suerte principal, en términos del artículo 1698 del Código Civil, que a la letra establece: **“EXIGIBILIDAD OPTATIVA DE LA OBLIGACIÓN O DE LA PENA. El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haber estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la manera convenida.”**, en el caso que nos ocupa la parte actora pacto con el arrendatario, para el caso de

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

incumplimiento del pago puntual de las rentas sería exigible un interés moratorio a razón del 8% mensual sobre el importe insoluto de la renta y hasta el pago total del adeudo, sin embargo el arrendador puede exigir como pena convencional el pago del 8% (ocho por ciento), sobre la cantidad adeudada, o el ocho por ciento sobre la mensualidad, pero no ambas, amén de que en el presente caso exige el pago de las rentas, por tanto es menester condenar a la parte demandada al pago de intereses del 8% sobre la cantidad adeudada, y no así por cuanto a los meses que se sigan venciendo, lo anterior es así pues nos encontraríamos dentro las hipótesis de doble condena, al condenarle al 8% sobre el adeudo principal más los que se sigan venciendo hasta el pago total de las rentas, lo que además conlleva a que dicha cantidad sea mayor a la suerte principal, de esa manera, si el acreedor obtiene un interés superior al permitido por el cual se beneficia, en contraposición, el deudor sufre un menoscabo en su patrimonio y para el caso de que la autoridad judicial lo permitiera, sería violatorio tanto de las garantías del debido proceso y legalidad consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como de los Derechos Humanos protegidos conforme a lo dispuesto por los artículos 1º y 133, de nuestra Carta Magna, y también en los "Tratados Internacionales", suscritos por México en materia de "Derechos Humanos"; en efecto, los invocados artículos 14 y 16 de la Constitución Política de

los Estados Unidos Mexicanos, disponen en lo esencial:

“Artículo 14.- *A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.*

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundará en los principios generales del derecho.

“Artículo 16.- *Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”.*

Asimismo, los invocados artículos 1º y 133, establecen:

“Artículo 1º.- *En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los Derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y baso las condiciones que esta Constitución establece.*

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. ...”.

Artículo 133.-*Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados”.*

En tal virtud, se condena al demandado *********, únicamente al 8% (ocho por ciento) de la cantidad adeudada, establecida en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, exhibido en los presentes autos.- Lo anterior por las razones expuestas en líneas que anteceden.-

VIII.- Por último se **absuelve** al demandado *********, en su carácter de arrendatario, del pago de **costas**, en virtud de la prohibición expresa que señala el artículo 168 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, toda vez que determina que en los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio; mas no así respecto del pago de **gastos de ejecución**, en virtud de haberles sido adversa la presente sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, el cual ordena: **“Las partes reportarán los gastos que se**

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado”, en tal virtud, se **condena** a los demandados al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo previsto por los artículos 96, 105, 106, 504, 506, 636, 641 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; en relación con los ordinales 1692, 1877, 1889, 1901, 1902, 1904, 1918, 1948 fracción IV, y 1955 fracción I del Código Civil vigente en el Estado; es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada es correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *********, acreditó la acción que hizo valer contra ********* en su carácter de arrendatario, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía;

TERCERO.- En consecuencia se declara la rescisión del contrato de arrendamiento base de la presente acción, celebrado entre *********, en su carácter de arrendador y *********, en su carácter

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

de arrendatario, suscrito el día veintiséis de diciembre del año dos mil dieciocho, respecto al **Local A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****”,** ubicado en Avenida ***** número ***** , esquina ***** , Colonia ***** , Cuernavaca, Morelos.

CUARTO.- Se condena al demandado ***** , en su carácter de arrendatario, a la **desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado, es decir del Local A-23, Planta Alta, del Centro Comercial “*****”,** ubicado en Avenida ***** número ***** , esquina ***** , Colonia ***** , Cuernavaca, Morelos., en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele al demandado un plazo de **cinco días**, para que realice la desocupación voluntariamente, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Se condena al demandado ***** , en su carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de **\$47,700.00 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, a razón del pago de las rentas atrasadas por la cantidad **\$5,300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, cada uno, correspondiente del mes de **diciembre** del año dos mil dieciocho al mes de **agosto** del año en veinte; concediéndose a la parte demandada, un término de **cinco días** contados a partir de que la presente

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, con el apercibimiento que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Así como se condena a las rentas que se continúen venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado.

SEXTO.- Se condena al demandado ***** , en su carácter de **arrendatario**, al pago de la cantidad de **\$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cuotas de mantenimiento y administración; así como las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado

SEPTIMO.- se condena al demandado ***** , únicamente al 8% (ocho por ciento) sobre la cantidad adeudada.- Lo anterior en términos del considerando **IV**, de la presente resolución.

OCTAVA.- Se absuelve a ***** , en su carácter de arrendatario, del pago de las **costas**, en virtud de la prohibición expresa prevista por el artículo 168 de la Ley Adjetiva Civil en vigor; sin embargo,

NOVENO.- Se le condena al demandado ***** al pago de **gastos de ejecución**, en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia.

EXPEDIENTE 379/2020-1
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
SECRETARIA: PRIMERA
SENTENCIA DEFINITIVA

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **SARA GUADALUPE MUÑOZ FLORES**, con quien legalmente actúa y da fe.

LMTS/PRA.