

Fundamentación (documento en versión pública)

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 del lineamiento modelo para testar documentos electrónicos.

JUZGADO DE PAZ MUNICIPAL
DE CUERNAVACA, MORELOS
EXP. 471/2020
JUICIO ESPECIAL SOBRE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

VS

SENTENCIA DEFINITIVA.

- - - Cuernavaca, Morelos, a tres de septiembre del dos mil veintiuno.-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **471/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por el Ciudadano ***** en contra de ***** **en su carácter de arrendatario**, radicado en la Secretaría Civil; y.-----

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado con fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, registrado bajo el número 525, compareció ante este Juzgado el Ciudadano ***** para demandar de ***** , las siguientes prestaciones:

"A). El cumplimiento del contrato de arrendamiento que celebramos el día 06 del mes de septiembre del año 2019, respecto de la casa habitación ubicada en calle Ignacio Zaragoza s/n del centro de la comunidad de Santo Domingo Ocotitlan municipio de Tepoztlan Morelos.

B). La como consecuencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega física real y material del bien inmueble dado en arrendamiento, en las condiciones en que se encuentra.

C). El pago de la cantidad de ***** pesos, por concepto de pensiones rentísticas pactadas a razón de ***** mensuales a partir del día 6 del mes de septiembre del año 2019, al día 06 de marzo del año 2020, pactados en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta originales que se anexan al presente escrito en termino del contrato de arrendamiento original que en este acto se exhiben como documento fundatorio de la acción.

D).- El pago de la cantidad de ***** por concepto de penalidad pactada de la clausula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción a partir del día 06 del mes de marzo del año 2020, al día 06 del mes de agosto del mismo año 2020, que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta mensual originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de arrendamiento mencionado que en este acto se exhibe como documento fundatorio de la acción.

Manifestando para tal efecto los **Hechos** referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales, en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, anexando a su escrito un contrato de arrendamiento de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, y doce recibos de dinero de arrendamiento en original.

2.- El tres de noviembre del dos mil veinte, se **admitió** la demanda en los términos y vía propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a las demandada ***** para que en un plazo de **CINCO DÍAS** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia que este juzgado ejerce su jurisdicción; diligencia realizada con personalmente con la Ciudadana ***** el día ocho de julio de dos mil veintiuno.

3.- Por auto de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, previa solicitud del abogado patrono de la parte actora, y toda vez el demandado ***** omitió dar contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, no opuso defensas y excepciones que tuviera para ello, se le tuvo por perdido su

derecho para tales efectos, siguiendo el juicio en su rebeldía, teniéndosele por confeso de los hechos de la demanda, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento del tres de noviembre de dos mil veinte, ordenándose sus notificaciones aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

4.- Por auto de la misma fecha, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, en términos de lo dispuesto por el artículo 638 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, se concedió a las partes el plazo legal de **CINCO DÍAS**, para que ofrecieran las pruebas que a su parte correspondieran.

5.- Mediante auto de fecha veintinueve de julio de la presente anualidad, se dio cuenta con las pruebas ofrecidas en el presente asunto; teniendo al Abogado Patrono del actor, Licenciado Modesto Gorostieta Cruz, por ofrecidas las pruebas que a favor de su representado correspondían; siendo las siguientes: **la Confesional y Declaración de Parte** a cargo del demandado ***** **la Testimonial** a cargo de los Ciudadanos ***** **y ***** las Documentales** consistentes en el original del contrato de arrendamiento de seis de septiembre de dos mil diecinueve, veintitrés recibos de arrendamiento, copia certificada del acta circunstanciada del expediente 303/2004 de fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno; **La Presuncional** en su doble aspecto legal y humano y **La Instrumental de actuaciones** quedando a cargo de las partes la preparación de las mismas.

Así mismo y toda vez que el demandado ***** no ofreció pruebas oportunamente, se tuvo por perdido su derecho para tal fin. Señalándose fecha para que tuviera verificativo la AUDIENCIA DE LEY, en la cual habrían de desahogarse las pruebas admitidas.

6.- El veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Desahogo de Pruebas, en la que se

hizo constar: la comparecencia del actor ***** así como su abogado patrono Licenciado ***** así como la incomparecencia del demandado ***** en consecuencia y toda vez que dicha diligencia se encontraba debidamente preparada se procedió a su desahogo. En primer lugar, fue desahogada la prueba **Confesional** a cargo de la parte demandada ***** prueba que se desahogó al tenor del pliego de posiciones y que fueron previamente calificadas de legales; enseguida, previo al desahogo de la Prueba de Declaración de Parte a cargo del demandado ***** y la testimonial a cargo de los ciudadanos ***** y *****; se le tuvo en uso de la voz a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio de dichas probanzas; y continuando con la audiencia, toda vez que las pruebas documentales, Presuncional en su doble aspecto legal y humano e Instrumental de actuaciones, no requieren preparación especial en virtud de que estas se desahogan por su propia y especial naturaleza, dio como resultado que no existían medios probatorios pendientes por desahogar, por lo que se ordenó cerrar el periodo probatorio y con fundamento en lo dispuesto por la fracción III del artículo 640 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procedió a recibir los alegatos de las partes concediéndole en primer lugar el uso de la voz a la parte actora y a continuación, dada la incomparecencia de la parte demandada ***** , se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto; en consecuencia, y con fundamento en lo dispuesto por el precepto legal antes citado, se ordenó turnar el presente asunto para resolver lo que en derecho proceda, misma que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 30 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, así como lo dispuesto en los artículos 83 y 89 de la Ley

Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos¹. Aunado a las hipótesis legales señaladas, se tiene además en cuenta que el documento base siendo un contrato de arrendamiento de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, suscrito por las partes se desprende que expresamente las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, por tanto, surte la hipótesis para conocer y resolver la presente controversia civil.

II.- Ahora bien, de acuerdo a la sistemática jurídica, se procede al estudio de la legitimación de las partes, siendo obligación de esta autoridad estudiarla de oficio, tal como lo disponen las siguientes tesis jurisprudenciales:

Tesis: VI.2o.C. J/206	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	189294	6 de 6
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XIV, Julio de 2001	Pag. 1000	Jurisprudencia(Civil, Común)	

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 interesados.

En ese orden de ideas, tenemos que la legitimación de las

¹ **Artículo 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda. La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales. Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

Artículo 34.- Competencia por razón de territorio, cuantía y materia. Para determinar la competencia de los juzgados menores del Estado de Morelos se atenderá a estas normas: I.- La competencia por territorio y por cuantía se determinará por lo que dispongan la Ley Orgánica del Poder Judicial y este Ordenamiento; II.- Respecto a la competencia por razón de la materia se aplicarán las disposiciones de este Código; III.- Para estimar la cuantía del negocio, se aplicará lo dispuesto por los artículos 31 a 33 de este Código; IV.- Cuando el Juez, en cualquier estado del negocio, encuentre que éste no es de la competencia del juzgado por exceder los límites de cuantía, que fija la Ley, suspenderá de plano el procedimiento y remitirá lo actuado al órgano competente. Igual regla se seguirá cuando se declare procedente la defensa de declinatoria; y, V.- Los conflictos de competencia por inhibitoria se tramitarán de acuerdo con las reglas generales respectivas.

"ARTÍCULO *83 LOPJEM.- Los Jueces de Paz conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De los juicios cuyo monto no exceda del importe de ciento cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. Se exceptúan los juicios que versen sobre propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, los posesorios y los que versen sobre estado y condición de las personas y derechos de familia;

"Artículo 89 LOPJEM.- Los Jueces de Paz tendrán las atribuciones siguientes:

I.- En general, las mismas que esta ley establece para los Jueces menores, dentro de su competencia;..."

partes en el presente juicio, queda debidamente acreditada en autos, mediante el original del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, respecto de un bien inmueble ubicado en la Calle Ignacio Zaragoza sin número, de la comunidad de Santo Domingo, Ocotitlan, Municipio de Tepoztlán Morelos; celebrado entre el Ciudadano ***** en su carácter de arrendador y ***** en su carácter de arrendatario, quedando de esta manera acreditada su legitimación activa y pasiva con el propio contrato; en donde consta la firma de los Ciudadanos ***** como arrendador del bien inmueble ya señalado y del Ciudadano ***** como arrendatario; documento que al no haber sido impugnado por la parte demandada, para los efectos que se analizan se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto en el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que dispone: **“Reconocimiento Ficto de documentos privados.- Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio y por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.”**; por lo que se declara acreditada la legitimación de las partes.

III.- Una vez analizada la competencia y legitimación de las partes, resulta procedente entrar al estudio de la **vía** propuesta por la parte actora ***** toda vez que ésta es un presupuesto procesal que debe analizarse aún de oficio, es decir sin que haya oposición al respecto por la parte contraria, en virtud de que la Ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin que permita a los particulares adoptar diversas formas de Juicio, salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En el caso que nos ocupa, la vía elegida por el promovente es la correcta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 636 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor que dice:

“ARTICULO 636.- De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las

controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario..."

Es decir, la vía que hizo valer la parte actora ***** resulta la idónea toda vez que tal y como se desprende de su prestación marcada bajo el inciso "A).- *El cumplimiento del contrato de arrendamiento que celebramos el día 06 del mes de septiembre del año 2019, respecto de la casa habitación ubicada en calle Ignacio Zaragoza S/N, del Centro de la comunidad de Santo Domingo Ocotitlan Municipio de Tepoztlán, Morelos..."* de lo que se advierte que el Ciudadano ***** reclama una pretensión que versa sobre un contrato de arrendamiento de un inmueble, y que en original fue adjuntado, en esa guisa se determina que vía incoada es la idónea, en términos del ordinal 636 de la Legislación Adjetiva Civil.

IV.- Ahora bien, en la tramitación del presente asunto, fundamentalmente se respetaron los derechos humanos de las partes, relativos a la seguridad jurídica, legalidad y audiencia; mismos que, son derechos primarios de las personas y conciernen indistintamente a todos los seres humanos; lo que conlleva a sostener que existió un debido proceso para éstos en el presente procedimiento; puesto que a la demandada se le emplazó personalmente a juicio como se advierte a foja setenta y siete (77) del sumario y que haciendo un análisis al mismo se tiene que este cumplió lo establecido en los artículos 129 y 131 ambos del Código Procesal Civil, habida cuenta que fue notificado el demandado por conducto de su hermana, al no atender del citatorio, ésta diligencia se llevó a cabo en el domicilio del bien arrendado, en la calle Ignacio Zaragoza sin número del centro de la comunidad de Santo Domingo Ocotitlán, Tepoztlán, Morelos, y corriéndole trasladado con la demanda, cédula personal y copias simples selladas y cotejadas del contrato de arrendamiento y recibos de renta; haciéndole saber el inicio del juicio y el plazo legal para contestar la demanda; así como el Juzgado que ordenaba la notificación, el auto y la fecha del mismo, a fin de que tuviera conocimiento de la acción que se le demandaba y de los hechos que sustentaban la misma;

permitiéndosele conocer el contenido de los autos a efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera; así también, para que ofreciera las pruebas que considerara pertinentes y alegara lo que a su derecho correspondiera; para lo cual, se siguieron las reglas previamente fijadas por el Código Civil en vigor en el Estado y la ley adjetiva y, propiamente las relativas a la tramitación de las controversias especiales sobre arrendamiento de inmuebles; actos de este Juzgado debidamente fundados y motivados; ello, en términos de lo que previene la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para la tramitación de este tipo de asuntos.

Lo anterior guarda concordancia, en términos de la jurisprudencia I.7o.A. J/41, sustentada por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible a página 799, del Tomo: XXVIII, agosto de 2008, de la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del rubro y texto siguiente:

AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA. De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumpla con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen,

ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.

V.- No existiendo cuestión previa que analizar, se procede al estudio de la **ACCIÓN PRINCIPAL**, promovida por la parte actora ***** en su carácter de arrendador, de quien demanda las siguientes prestaciones:

A). El cumplimiento del contrato de arrendamiento que celebramos el día 06 del mes de septiembre del año 2019, respecto de la casa habitación ubicada en calle Ignacio Zaragoza s/n del centro de la comunidad de Santo Domingo Ocotitlan municipio de Tepoztlán Morelos.

B). La como consecuencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega física real y material del bien inmueble dado en arrendamiento, en las condiciones en que se encuentra.

C). El pago de la cantidad de ***** pesos, por concepto de pensiones rentísticas pactadas a razón de ***** pesos, mensuales a partir del día 6 del mes de septiembre del año 2019, al día 06 de marzo del año 2020, pactados en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta originales que se anexan al presente escrito en término del contrato de arrendamiento original que en este acto se exhiben como documento fundatorio de la acción.

D).- El pago de la cantidad de ***** pesos, por concepto de penalidad pactada de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción a partir del día 06 del mes de marzo del año 2020, al día 06 del mes de agosto del mismo año 2020, que dejo de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta mensual originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de arrendamiento mencionado que en este acto se exhibe como documento fundatorio de la acción."

Mismas que sustenta esencialmente en los hechos que vierte en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí

reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

Se sustenta lo anterior, en el siguiente criterio que a la letra dice:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.²

De acuerdo a lo que establece el artículo 636 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se ventilarán en el Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles "las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario"; en tal virtud, en el presente asunto, **ha quedado acreditada la procedencia del Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles** con la Documental Privada consistente en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL BIEN INMUEBLE SIENDO UNA CASA HABITACIÓN, QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN LA CALLE IGNACIO ZARAGOZA, S/N NÚMERO, DE LA COMUNIDAD DE SANTO DOMINGO OCOTITLAN MUNICIPIO DE TEPOZTLAN, MORELOS, de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, en el cual intervienen y celebran las partes Ciudadano ***** en su carácter de arrendador y ***** en su carácter de arrendatario, **documental con la cual la parte actora acredita su**

² Época: Novena Época. Registro: 164618. Instancia: Segunda Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010. Materia(s): Común. Tesis: 2a./J. 58/2010. Página: 830.

acción, en virtud de que hace valer un derecho a nombre propio respecto de una pretensión que versa sobre un contrato de arrendamiento inmobiliario, mismo que en sus **Cláusulas SEGUNDA y TERCERA** refiere:

SEGUNDA.- El señor AGUSTIN BERNARDO EMILIANO JIMENEZ SUAREZ en este acto da en arrendamiento al c. **ELIO MEJÍA AGUIRE**, el bien inmueble consistente en **CASA HABITACIÓN UBICADA EN CALLE IGNACIO ZARAGOZA SIN NÚMERO DE LA COMUNIDAD DE SANTO DOMINGO OCOTITLAN MUNICIPIO DE TEPOZTLAN MORELOS.**

TERCERA. – El arrendamiento que se contrata es por un plazo de 06 meses a partir del día 06 de septiembre del 2019 y concluye precisamente el día 06 de marzo del 2020, este contrato no podrá ser renovado por ningún concepto ni periodo adicional al otorgado en el presente contrato y el arrendatario se compromete a desocupar y entregar el inmueble que se le da en arrendamiento en las condiciones en lo que recibe y para el caso de que no cumpa con lo acordado y continúe ocupando el inmueble sin el consentimiento del arrendador se acuerda que pagara la cantidad de ***** (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) como renta mensual y hasta en tanto el inmueble que se le da en arrendamiento.

Ahora bien, consta en actuaciones que con fecha ocho de julio de dos mil veintiuno, fue debidamente emplazado a juicio el Ciudadano ***** acto en el cual se le corrió traslado con la demanda y los documentos anexos a la misma, y que mediante auto de fecha veinte de julio de esta anualidad, al no haber comparecido a contestar la demanda entablada en su contra en tiempo y forma, ni opuesto defensas y excepciones que tuviera para ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, se le declaró la Rebeldía en la que incurrió, teniéndole por confesados los hechos de la demanda que se dejaron de contestar. Ello en concordancia con lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil para el Estado, cuarto párrafo que en lo que interesa dispone:

ARTICULO 368.- ...

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrán por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos. ...

Asimismo, obra en autos que mediante el desahogo de la AUDIENCIA DE LEY de fecha veinticuatro de agosto del año en curso, respecto a la **prueba CONFESIONAL** ofrecida por la parte actora a cargo de la parte demandada ***** en el que se declaró confeso en términos del ordinal 426 fracción I del Código Procesal Civil del Estado dado la incomparecencia de éste al desahogo de la prueba no obstante de haber sido legalmente notificado a la audiencia, por tanto y para efectos de lo que ahora se analiza en el desahogo de la citada prueba confesional y en relación a las posiciones formuladas a este y que fictamente reconoce y que son las siguientes: 1.- *Que el absolvente conoce a su articulante ****** 2.- *Que el absolvente conoce el contrato de arrendamiento de fecha 06 de septiembre del año 2019, que obra en autos como documento probatorio de la acción;* 3.- *Que la firma que calza el contrato de arrendamiento que se menciona en la posición que antecede corresponde al absolvente;* 4.- *Que el absolvente firmó el contrato de arrendamiento antes mencionado por así convenir a sus intereses;* 5.- *Que la firma que calza el contrato de arrendamiento antes citado es la que utiliza el absolvente en todos sus actos tanto públicos como privados;* 6.- *Que el contrato de arrendamiento a que se ha venido haciendo mención se establece como termino de dicho contrato seis meses;* 7.- *Que el término del contrato de arrendamiento a que menciona en la posición anterior corresponde al 06 de septiembre del año 2019 a 06 de marzo del año 2020;* 8.- *Que en el contrato de arrendamiento que se menciona en la posición que antecede se fijó como renta mensual la cantidad de ****** 9.- *Que el absolvente se ha abstenido de pagar la renta establecida en el contrato de arrendamiento a su arrendador ****** 10.- *Que el absolvente se ha abstenido de cumplir con el contrato de arrendamiento base de la acción de este juicio;* 11.- *Que su articulante cobro reiteradamente en forma personal al absolvente el pago de las pensiones rentísticas;* 12.- *Que su articulante desde el mes de septiembre del año 2019, ha cobrado las rentas mensuales del absolvente;* 14.- *Que el absolvente se abstuvo de entregar a su arrendador ***** el bien inmueble*

dado en arrendamiento el día 06 de marzo del año 2020; 15.- Que su aticulante ha pedido reiteradamente en diversas formas al absolvente que le entregue el bien inmueble dado en arrendamiento; 16.- Que el absolvente se ha abstenido de pagar a su arrendador ***** la cantidad de ***** que se pactaron en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción; 17.- Que el absolvente incumplió con lo establecido en todas las cláusulas del contrato de arrendamiento base de la acción de este juicio; 18.- Que el absolvente firmó de su puño y letra el contrato de arrendamiento base de la acción de este juicio y 19.- Que el absolvente se ha abstenido de pagar la renta a su arrendador ***** c desde el día 06 de septiembre del año 2019, hasta en la actualidad.

Prueba confesional a la que se concede valor probatorio pleno en términos de lo que señalan los ordinales 427 y 490 ambos del Código Procesal Civil, para acreditar las pretensiones de los hechos que se tuvieron por confesados a través de la misma, en atención a que cumple con las exigencias establecidas por el artículo 426 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, que establece textualmente:

“ARTICULO 426.- Casos en que el absolvente será declarado confeso. El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando:

I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca;

II.- Compareciendo se niegue a declarar sobre las posiciones calificadas de legales; y,

III.- Al declarar insista en no responder afirmativa o negativamente o trate de contestar con evasivas.

En el primer caso, el Juez abrirá el pliego y calificará las posiciones antes de hacer la declaración.

La justa causa para no comparecer deberá hacerse del conocimiento del Juzgado hasta antes de la hora señalada para absolver posiciones exhibiéndose los justificantes por el emisario legalmente constituido.

Se tendrá por confeso al absolvente en los hechos que admita judicialmente, que sean propios y en lo que le perjudique jurídicamente.

La resolución que declare confeso al litigante, o en el que deniegue esta declaración, es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

Así analizando el contenido de las posiciones en conjunto

con la documental privada siendo el contrato base de fecha seis de marzo de dos mil diecinueve son suficientes y aptos para tener por demostrados los hechos que sustentan la demanda y con el que se acredita la procedencia de las pretensiones reclamadas, habida cuenta que al no comparecer a contestar el pliego de posiciones el demandado, acepta la existencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle Ignacio Zaragoza, sin número del Centro de la Comunidad de Santo Domingo Ocotitlán Municipio de Tepoztlán Morelos, de fecha seis de septiembre del dos mil diecinueve, en el cual intervienen y celebran las partes Ciudadano ***** en su carácter de arrendador y ***** , en su carácter de arrendatario. Por tanto, el contrato de arrendamiento tiene eficacia probatoria para acreditar las pretensiones reclamadas pues es un documento creado a la luz de los artículos 1875, 1877, 1878, 1881 todos del Código Civil para el Estado.

De la misma forma, es de tomarse en cuenta la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, ofrecidas por la parte actora y que se encuentra acreditados en autos, ya que no debe desestimarse que para poder estar en posibilidad de establecer la presuncional, debe ser a partir de un hecho acreditado de lo cual desde luego acontece en el presente asunto, ya que ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora y respecto a la instrumental de actuaciones esta se encuentra acreditada al constituirse con todas las actuaciones que obran en autos.

En ese sentido, esta Juzgadora llega a concluir que ***** en su carácter de arrendatario, incumplió con la Cláusula CUARTA del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, respecto de una casa ubicada en la Calle Ignacio Zaragoza sin número, de la Comunidad de Santo Domingo Ocotitlán en el Municipio de Tepoztlán Morelos, es decir no efectuó el pago de rentas por la cantidad de ***** a las cuales se obligó desde el primer mes, es decir septiembre de dos mil diecinueve, mismo que de acuerdo a la Cláusula citada debía ser entregado por

adelantado los primeros días naturales de cada mes, situación que como se ha dicho no aconteció, tal y como fue manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda y acreditado mediante las pruebas ofrecidas en el presente asunto.

En mérito de lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1948 fracción I, 1955 ambos del Código Civil para el Estado que señalan: *Artículo 1948. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar: Fracción 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.*

Por, tanto al haberse actualizado la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve por haberse llegado el plazo para el cual se celebró el acuerdo de voluntades; seis meses, siendo el seis de marzo de dos mil veinte **SE DECLARA CUMPLIDO EL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA UBICADA EN LA CALLE IGNACIO ZARAGOZA SIN NUMERO DE LA LOCALIDAD DE SANTO DOMINGO OCOTITLAN EN EL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN MORELOS, EN EL CUAL INTERVIENEN Y CELEBRAN LAS PARTES CIUDADANO AGUSTIN BERNARDO EMILIANO JIMENEZ SUAREZ EN SU CARÁCTER DE ARRENDADOR Y ELIO MEJIA AGUIRRE EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIO.**

En consecuencia, se ordena la desocupación y entrega real, material del mismo que deberá realizar el demandado ***** a favor del Ciudadano ***** por lo que se le concede un plazo de CINCO DÍAS para que dé cumplimiento voluntario.

VI.- Ahora bien, por cuanto al reclamo de la prestación **C).** - del escrito inicial de la demanda consiste en:

C). El pago de la cantidad de *****, por concepto de pensiones rentísticas pactadas a razón de *****, mensuales a partir del día 6 del mes de septiembre del año 2019, al día 06 de marzo del año 2020, pactados en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción que dejó de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta originales que se anexan al presente escrito en término del contrato de arrendamiento original que en este acto se exhiben como documento fundatorio de la acción.

Como se advierte del Contrato de arrendamiento en la Cláusula CUARTA el aquí sentenciado se comprometió a pagar como contraprestación el pago de la cantidad de ***** mensual por concepto de pago renta; ahora bien resulta necesario mencionar que tomando en cuenta que la naturaleza del asunto que nos ocupa tiene como finalidad la generación de derechos y obligaciones cuando las personas que participan en la celebración de un contrato de arrendamiento a la luz de los ordinales 1875, 1877, 1878, 1881 del Código Civil del Estado de Morelos; se encuentran en plena libertad de obligarse en los términos que consideren más convenientes, siempre y cuando no vayan contra disposiciones legales y de orden público. Es por ello, que cuando los contratantes llegan a un acuerdo y otorgan su consentimiento queda perfeccionado el contrato respectivo, obligándose a cumplir con lo pactado en él, dado que en materia de contratos la voluntad de las partes es la Ley Suprema.

Ahora bien y de acuerdo a lo que establece el artículo 1671 del Código Civil del Estado de Morelos en vigor, *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”*. En consecuencia, se condena al CIUDADANO ***** al pago de la cantidad de ***** **POR CONCEPTO DE PAGO RENTAS DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE Y ENERO, FEBRERO Y MARZO, DEL AÑO DOS MIL VEINTE.**

VII.- Finalmente y por cuanto al reclamo de la prestación **D).-** del escrito inicial de la demanda consiste en:

D).- El pago de la cantidad de ***** por concepto de penalidad pactada de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción a partir del día 06 del mes de marzo del año 2020, al día 06 del mes de agosto del mismo año 2020, que dejó de pagar a su arrendador tal y como se acredita con los recibos de pago de renta mensual originales que se anexan al presente escrito en términos del contrato de arrendamiento mencionado que en este acto se exhibe como documento fundatorio de la acción.

Por último y en atención a lo señalado en la cláusula TERCERA que a la letra dice: "TERCERA.- El arrendamiento que se contrata es por un plazo de 06 meses a partir del día 06 de septiembre de 2019 y concluye precisamente el día 06 de marzo del 2020, este contrato no podrá ser renovado por ningún concepto ni periodo adicional al otorgado en el presente contrato y el arrendatario se compromete a desocuparlo y entregar el inmueble que se le da en arrendamiento en las condiciones que lo recibe y para el caso de que no cumpla con lo acordado y continúe ocupando el inmueble sin el consentimiento del arrendador se acuerda que pagará la cantidad de ***** como renta mensual y hasta en tanto entregue el inmueble que se le da en arrendamiento." Al haberse condenado al demandado a la acción principal y siendo ésta, la penalidad, una consecuencia de aquella y al haberse establecido en los términos que se señalaron en el contrato de arrendamiento, se condena al demandado ELIO EJAAGUIRRE al pago de la cantidad de ***** Por concepto de penalidad pactada en la cláusula tercera del contrato.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. - Es procedente el Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles, promovido por el Ciudadano ***** en su carácter de parte actora en contra de ***** en su carácter de arrendador, por lo que se declara el cumplimiento del plazo del Contrato de arrendamiento de fecha seis de septiembre de

dos mil diecinueve las razones expuestas en el Consideraciones de esta resolución.

TERCERO. - Por las razones expuestas en el Considerando VI de la presente resolución, se condena a ***** al pago de la cantidad de ***** por concepto de pago de rentas de septiembre de dos mil diecinueve a marzo de dos mil veinte.

CUARTO. - Por las razones expuestas en el Considerando VIII de esta resolución, se condena al pago de la cantidad de ***** por concepto de penalización.

QUINTO. - Notifíquese personalmente.-

Así, definitivamente lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **TANIA BERENICE ULLOA ZAMORA**, Juez de Paz del Municipio de Cuernavaca, Morelos, ante la Licenciada **CLAUDIA GABRIELA PLAZA LUNA** Secretaria de Acuerdos Civil, con quien actúa y da fe.

TBUZ

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de _____ de 2021, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.