



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a veintiuno de abril del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **275/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por ***** contra ***** Y *****; radicado en la Primera Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1. El cuatro de junio de dos mil veintiuno, mediante escrito registrado con el folio 339, ***** promovió en la vía Especial de Arrendamiento la rescisión del contrato de arrendamiento contra ***** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligado solidario.

2. El ocho de junio de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda planteada por el actor en su carácter de arrendador, contra ***** en su carácter de arrendataria y ***** en su carácter de obligado solidario respecto del inmueble ubicado en calle *****; promoviendo en la vía especial de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, la acción de rescisión de contrato de arrendamiento Y/o declaración judicial de tramitación de

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

contrato de arrendamiento celebrado con fecha UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE entre las partes y reclamando las siguientes prestaciones:

A).-El pago de la cantidad \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de dos meses de renta adeudados, mismos que corresponden a MAYO Y JUNIO del año 2021, además de los meses que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.

B) El pago de la pena convencional contenido dentro de la Cláusula Tercera del Contrato celebrado con fecha 01 de junio del año 2020, a razón del 10% mensual sobre el importe de las rentas no cubiertas.

C) El pago de la pena establecida dentro de la cláusula segunda a razón de \$1,800.00 (UN MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales adicionales al importe de renta a partir del mes de junio del año 2021 y hasta la legal entrega de mi inmueble. Lo anterior obedece al incremento del 30% sobre el importe de renta mensual por no renovar contrato por escrito con el suscrito.

D) El pago de la pena convencional contenida dentro de la Cláusula Décima Tercera del Contrato celebrado con fecha 01 de junio del año 2020, a razón de dos meses de arrendamiento por seguir ocupando el inmueble arrendado a pesar de haber terminado la vigencia del arrendamiento.

E).El pago de la cantidad que resulte por concepto de adeudo de servicio de Luz.

F).El pago de la cantidad que resulte por concepto de adeudo de servicio recibo de agua.

G).La legal entrega del inmueble arrendado, mismo que se encuentra ubicado en Calle *****.

H).La reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble materia del presente asunto.

I).El pago de gastos y costas: que este Juicio me origine.

J) El pago de daños y perjuicios que se me está originando por la falta de pago de rentas y entrega de inmueble.

K) El pago de la cuota de mantenimiento a razón de \$1,100.00 (MIL CIEN PESOS 00/1 00 MONEDA NACIONAL) mensuales.

Relató los hechos que motivan su demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, y anexó los documentos en que baso su acción.

3.-El veintitrés de junio del dos mil veintiuno, quedaron debidamente emplazados a juicio ***** en su carácter de arrendataria Y ***** en su carácter de obligado solidario.

4.- Mediante auto de **dos de julio del dos mil veintiuno** previa certificación se le tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma a los hoy demandados, y se concedió el plazo de cinco días a ambas partes para el ofrecimiento de pruebas que no hubiesen sido anunciadas.

5.- Por auto de nueve de julio de dos mil veintiuno, fueron admitidos los medios de prueba a la parte actora los siguientes: La documental privada, (contrato de arrendamiento) la confesional y declaración de parte a cargo de ambos demandados, la testimonial de ***** , la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Por cuanto a los demandados: la confesional y declaración de parte a cargo de la actora, la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

5.- Desahogados los medios probatorios debidamente preparados; el veintitrés de marzo del año que corre (dos mil veintidós), escuchados los alegatos de las partes, se ordenó turnar los autos para el dictado de la sentencia que en derecho corresponde; la cual se dicta al

tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, la ubicación del inmueble materia del arrendamiento, mismo que se ubica dentro de la jurisdicción este Juzgado y la cuantía de las prestaciones reclamadas. Por cuanto a la vía especial de arrendamiento elegida por la parte actora, la que resuelve estima ser la idónea de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636 de la Ley adjetiva civil vigente para el Estado de Morelos; numerales antes citados que para mayor comprensión, se transcriben:

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

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

*“...ARTICULO 31.- **Criterios para fijar la cuantía.** Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.*

*“...ARTICULO 1034.- **Competencia por razón de territorio,***



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

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 aplicará 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;

II.- LEGITIMACIÓN.

Por sistemática jurídica, al ser un requisito *sine qua non*, corresponde en este apartado el estudio oficioso de la legitimación de las partes, tal y como estatuyen los 17 de la Constitución General de la República; 2, 179 y 180 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, los que literalmente dicen:

“Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales....”

“Artículo 179. Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”

“Artículo 180. Tienen capacidad para comparecer en juicio;.... I...Las persona físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, podrán promover por si o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal.”

Al respecto es de invocarse el criterio jurisprudencial VI.2º.C. J/206, pronunciado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, julio de 2001, página 1000, del rubro y texto siguientes:

“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.”

Por su parte el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor establece:

“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.”.

En esta tesitura, es importante esclarecer los conceptos de legitimación procesal y legitimación en la causa. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esta tesitura, la legitimación procesal **de las partes** quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento de **uno de junio del dos mil veinte**, celebrado entre *********, como arrendador y *********, a quien se le denominó arrendataria; y ********* en su carácter de obligado solidario; que tuvo por objeto el arrendamiento del bien inmueble ubicado en calle *********; documento que reúne los requisitos previstos en los artículos 442 y 444 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, el cual al no ser controvertido, ni desvirtuado o tildado de falso, justipreciado conforme a los preceptos legales ya citados en conjunto con el numeral 490 de la ley en comento, merece valor probatorio pleno y eficaz, para demostrar, la legitimación en el proceso de las partes; sin ello implique tener la titularidad del derecho cuestionado en juicio.

Robustece lo anterior, la siguiente tesis Jurisprudencial¹.

“ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR. *La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado*

¹ Tribunal Colegiado de Circuito Octava época Tomo V segunda parte 2 de enero – junio de 1990 Tesis VI2o J/72 materia civil registro 239523 Semanario Judicial de la Federación.

para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.”.

III. MARCO JURÍDICO.

En este orden de ideas, la parte actora invoca su acción en los ordinales 636, 637, 638, 639, 640, 641,642 y demás relativos y aplicables, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, literalmente establecen:

ARTICULO 636.- *De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga. A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil.*

ARTICULO 637.- *Requisitos de la demanda. Para el ejercicio de cualesquiera de las pretensiones previstas en este Capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán exhibir las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieren en su poder, en los términos de los artículos 393 y 436 de este Código, y anunciar las pruebas que pretendan ofrecer en el período correspondiente.*

ARTICULO 638.- *Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada. El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción, se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez concederá a las partes un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren anunciado en los términos del artículo 637 de este Código. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, que deberá celebrarse dentro de los diez días posteriores al auto de admisión de pruebas.*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 639.- Preparación y desahogo de pruebas. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de aquéllas que hayan sido admitidas, de acuerdo a lo siguiente: I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren su imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el Juez, en auxilio del oferente, deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de perito, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley; II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogaran éstas o más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

ARTICULO 640.- Desarrollo de la audiencia de Ley. La audiencia de Ley a que se refiere los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas: I.- El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición; II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren debidamente preparadas, dejando de recibir las que se no se encuentren preparadas. La audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas; III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

ARTICULO 641.- Pago de rentas. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este Capítulo se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no acreditarlo, se procederá conforme a las reglas del embargo precautorio.

ARTICULO 642.- Domicilio legal. Para los efectos de este Capítulo siempre se tendrá como domicilio legal del demandado el inmueble objeto del arrendamiento.”

IV.- ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES

Procede en este apartado el análisis de las defensas y excepciones opuestas por los demandados en su contestación de demanda, siendo éstas:

✓ La oscuridad de la demanda, la cual se estima que es improcedente, puesto que los excepcionistas no señalan con precisión en que consiste dicha oscuridad, anotando únicamente dentro de sus excepciones “*oscuridad de la demanda*”. Aunado a que en la demanda inicial, el actor señala en forma congruente los hechos por los que acude a ejercitar **la acción de rescisión de contrato de arrendamiento**, haciendo una relación sucinta de ellos, así como de los preceptos legales que sustentan su acción en la vía y forma en que lo solicita; sin advertirse dentro de su libelo la existencia de circunstancias oscuras, contradictorias o incongruentes que sirvan de obstáculo a los demandados para contestar los hechos y pretensiones reclamados.

✓ Por cuanto a la excepción de “*sine actione agis*” derivada de la falta de derecho y acción del actor para demandar de los suscritos en los términos de su demanda”; dicha excepción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda y el de arrojar la carga de la prueba al actor, obligando al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

✓ Misma suerte le corre a la excepción titulada “falta de cumplimiento de la condición a que está sujeta la acción intentada por el actor”; ya que si la acción que intenta la parte actora es la de rescisión del contrato de arrendamiento, su condición a la que está sujeta, es



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

precisamente la existencia de dicho contrato, requisito con el cual cumplió el accionante al momento de provocar la actividad jurisdiccional con la interposición de su libelo de demanda, tal y como lo prevé el ordinal 112 y 637 del código procesal civil por tratarse de un litigio con especial regulación.

✓ Ahora bien, la excepción señalada como “Todas y cada una de las que se deriven de nuestro escrito de contestación a la demanda”. Al efecto es menester señalar que según lo previsto por el artículo 253 del código adjetivo en vigor, el cual dispone que por medio de las diferentes defensas o contrapretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento; alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.

Ahora bien, del contenido de la contestación de demanda argumentan los demandados que nunca recibieron notificación alguna por parte del hoy actor, respecto a que tuvieran que desocupar el inmueble arrendado, siendo la verdad de las cosas, que el hoy actor acudió personalmente a su domicilio con la finalidad de negociar la falta de pago de las pensiones rentísticas adeudadas, tomando como pago del mes mayo, la cantidad de depósito al momento de firmar el contrato de arrendamiento y renegociar la demandada ***** con el

actor un contrato de comodato por dicho inmueble por un plazo de dos años, contados a partir del día primero de junio del año dos mil veintiuno al treinta y uno de mayo del año dos mil veintitrés; acuerdo de voluntades, que como lo advierten los demandados fue de forma verbal, estando presente en ese momento *****; sin embargo dicho acuerdo verbal no fue debidamente probado por los demandados, ya que si bien es cierto, les fueron admitidos como medios de prueba para acreditar sus defensas y excepciones la confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada *****, no menos cierto es que, al no presentar el pliego de posiciones e interrogatorios a formularse al absolvente, en audiencias de ocho de septiembre de dos mil veintiuno se declararon desiertas (ver folios 86 al 88). Si no por el contrario; su afirmación se desvirtúa con la contestación dada por la demandada *****, a la interrogante cinco, de la prueba declaración parte, refiriendo que le pidió un tiempo al arrendador y se negó.

Lo mismo ocurre, con su manifestación no haber sido notificados por el actor de que tuvieron que desocupar el inmueble, puesto que como ya se dijo, los excepcionistas no cumplieron con la carga de la prueba que ordena el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; sino por el contrario, dentro de su escrito de contestación de demanda, reconocen el contenido del contrato de arrendamiento, al señalar en su hecho marcado con el número "1": *El presente hecho que se contesta es totalmente cierto y por lo tanto queda fuera de Litis*".



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

De esta manera, del contrato basal se advierte que de acuerdo a la voluntad de las partes se obligaron en la cláusula segunda de la vigencia del contrato al termino forzoso de doce meses y a su vencimiento el arrendatario si deseaba continuar con el arrendamiento debió pactar un nuevo contrato con el arrendador, dando aviso al menos con treinta días de anticipación y si al vencimiento continuaran ocupando el inmueble, sin haber renovado contrato por escrito se tendría por prorrogado, incrementándose la renta mensual a un 30% hasta la entrega del inmueble independientemente de hacer efectiva la pena convencional.

De ahí que en el hecho marcado con el numeral once de su contestación refiere: “... que el hecho es cierto y contrario a lo que pretende la parte actora, tal afirmación robustece lo manifestado por ***** en relación a que **“...nuestra actual relación contractual no obedece a ninguna renovación, prorroga o tacita reconducción, dado que dicho contrato de arrendamiento, a la presente fecha se encuentra debidamente cumplido y vencido y el que a la presente fecha rige nuestra relación contractual lo es el contrato de comodato que en forma verbal tenemos debidamente celebrado”.** Afirmación que se contradice con lo expresado en su confesión judicial, al dar contestación a la posición marcada con el número diez, en lo que respecta a que dentro del contrato se renunció a los beneficios de prórroga de un año y contesto que **no recuerda**; por lo que dicha afirmación concatenada con los

hechos manifestados en su contestación son contradictorios al señalar primero que *“sabe que dicha relación contractual concluyo y que lo que rige la relación contractual es el comodato verbal que pacto con el arrendador al así señalarlo el contrato de arrendamiento, y luego referir que no recuerda.”*

Ante ello, sus manifestaciones para contrarrestar y oponerse en su defensa a los hechos aducidos por la parte actora resultan inverosímiles, esto porque si bien, el contrato se celebró a título oneroso, resultando ilógico que el actor consintiera un comodato gratuito; pero además porque el propio arrendador en su libelo de demanda reclama la rescisión del contrato por incumplir su obligación de pago de pensiones rentísticas de los meses de mayo, junio de dos mil veintiuno, por encontrarse vencido.

En tal sentido su defensa consistente en que pactó un comodato verbal, no se encuentra acreditado con ningún medio de prueba, y su dicho esta controvertido con las cláusulas vertidas con el propio contrato de arrendamiento, en especial en su cláusula segunda, donde se estableció la vigencia del contrato de arrendamiento, siendo éste por el plazo forzoso de doce meses.

En las relatadas consideraciones, son infundadas y por ende improcedentes las excepciones opuestas por los demandados.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Al declararse improcedentes las excepciones y defensas planteadas por los demandados se procede por cuestión de metodología jurídica, el estudio de la acción planteada por el actor.

En este sentido, del escrito de presentación de demanda, se advierte que *****, demandó en la vía especial de arrendamiento de, la acción de **recisión de contrato de arrendamiento y/o declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento.**

Para una mejor comprensión de lo que se resuelve, resulta necesario establecer la diferencia entre ambos presupuestos jurídicos.

En este orden de ideas, por rescisión lo entendemos, como el acto por el cual se posibilita a una de las partes (la afectada), poner fin a un contrato por incumplimiento adjudicable a la otra parte; en este supuesto el deudor o quien incumple una obligación debe responder por los daños patrimoniales generados a su contraparte.

Ahora bien, la terminación es un acto por medio del cual se pone fin a un contrato, ya sea por razones de oportunidad y/o conveniencia determinada por una o ambas partes².

² www.Alianzajurídica.com

En esta tesitura, el artículo **1875** del Código Civil del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

“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 se actualiza la relación contractual de 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 concepto, un precio cierto; en la inteligencia de que, el arrendatario incurre en alguna causa de terminación del arrendamiento cuando omite cumplir con sus obligaciones. Ahora bien, en el caso a estudio, dichas obligaciones recaen en las cláusulas segunda, quinta y vigésima sometiéndose las partes a un tiempo determinado, forma y causales de rescisión del arrendamiento.

De ahí que la parte actora por conducto de su apoderado, invoca la acción de **rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento** de las obligaciones a cargo del arrendatario; acción que en el caso, se encuentra debidamente acreditada por lo siguiente:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

En tal hipótesis, el artículo **1948** del Código Sustantivo para el 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”.

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

En el caso a estudio, el actor en su carácter de arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, invocando para ello la falta de pago de las últimas rentas pactadas, correspondientes a los meses de mayo y junio de dos mil veintiuno; por haberse vencido el acuerdo de voluntades el treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno.

Para demostrar sus hechos y pretensiones, ofertó y le fueron admitidos como medios de prueba, el contrato de arrendamiento de primero de junio de dos mil veinte, celebrado por la parte actora como arrendador y la

demandada ***** , como arrendataria; fungiendo el demandado ***** como obligado solidario. Documental privada, que al reunir los extremos previstos por los artículos 442 y 449 del Código Adjetivo en vigor, el cual justipreciado además conforme la lógica y las máximas de la experiencia, tal y como lo ordena el numeral 490 del código adjetivo en cita; demuestra la forma y los términos en que las partes se sometieron en el contrato basal; es decir la forma en que sus suscriptores quisieron obligarse, por cuanto a la temporalidad del contrato de arrendamiento y su forma de pago. De ahí que, en el citado contrato se establece la voluntad de ambas partes, una para arrendar y la otra para tomar en arrendamiento, señala el objeto del arrendamiento como el inmueble casa habitación el plazo fijado de inicio y vencimiento, así como el monto destinado por concepto de renta y sus cláusulas penalizadoras en caso de incumplirlo y demás circunstancias que a futuro se pudieran verificar durante la vigencia de dicho contrato, el cual sería hasta el treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.

Ahora bien, el citado contrato, en su cláusula “Segunda”, aparece como voluntad de las partes que el contrato no sería prorrogable, y en el caso de no desocupar el bien inmueble arrendado, el importe de la renta mensual se incrementaría en un treinta por ciento mensual, por cada mes o fracción, hasta que se realizara la formal entrega del inmueble a satisfacción del arrendador, renunciando además el arrendatario a los beneficios de prórroga de un año y a la tácita reconducción contenida en el Código Civil



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

de la entidad.

En mérito de lo anterior, resulta inconducente lo aseverado por los demandados en el sentido de que a partir del mes de junio pactaron verbalmente un comodato, De ahí que, si la propia demandada reconoce el vencimiento del contrato de arrendamiento y al no existir un contrato por escrito o documento alguno que permita establecer que se notificó la intención de continuar arrendando y firmar otro contrato, resulte inverosímil que aduzca un nuevo acuerdo de voluntades, como lo es el comodato; más aún porque el arrendador no reconoce dicho acto jurídico, sino por el contrario, reclama el pago de rentas y la consiguiente ocupación sin derecho; incurriendo los demandados en una falta a las obligaciones a las que se sometieron en el contrato de arrendamiento.

Relación contractual que se corrobora con la confesión judicial que realiza la demandada *****, como se advierte de su contestación de demanda, en la que niega los hechos aducidos por el arrendador, argumentando que la renta del mes de mayo estaba pagada con el deposito, introduciendo el hecho que en el mes de abril de dos mil veintiuno, pactó con el arrendador un nuevo contrato de comodato; situación que no es debidamente demostrada; sino por el contrario, con su manifestación respecto de que la renta del mes de mayo se encontraba pagada, se infiere lógicamente la existencia de un contrato de arrendamiento, el cual, como ya se dijo no era objeto de prórroga, puesto

que así lo contrataron las partes intervinientes.

Aunado a lo anterior, la demandada ***** al dar contestación a las posiciones que le fueron formuladas, aceptó que sí firmó contrato de arrendamiento, el cual tuvo por objeto la ocupación del inmueble ubicado en calle *****; como casa habitación; y que sigue habitando el domicilio actualmente. Que en dicho contrato se estableció la vigencia del contrato y que además le pidió un tiempo y se negó, que la vigencia fue por doce meses forzoso finalizando el treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno que en caso de querer continuar con la relación de arrendamiento debería notificar por escrito al arrendador con al menos treinta días de anticipación que en razón de lo anterior no se entendería de manera automática la relación contractual , que acepto que se aumentaría la renta en un 30% por no renovar contrato, y renuncio al beneficio de prórroga de un año, así como a la tacita reconducción, la que al inicio el importe era de cinco mil pesos y los últimos seis meses se pactaron a seis mil pesos que se obligó a pagar el importe de renta íntegramente así como el consumo de energía, gas, teléfono, internet, sistema de cable y servicios similares y que en caso de continuar ocupando el inmueble no obstante haber concluido la vigencia del arrendamiento se obligó a pagar dos meses de renta, y manifestó que no ha desocupado hasta recibir los recibos de renta que ha pagado , que no prometió entregar la propiedad el día ultimo de mayo del dos mil veintiuno hasta que tenga todos los recibos, que no justifico al arrendador no haber pagado la renta de mayo, y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

además de requerirle los recibos, que el arrendador se negó a prorrogar un mes más la relación contractual.

De las manifestaciones anteriores, se confirma que la demandada no justifica que su actual ocupación del bien inmueble lo sea por el ya dicho comodato, sino porque refiere en todo momento que sigue ocupando el inmueble hasta que se le entreguen los recibos de las pensiones rentísticas anteriores, lo cual no es materia de este juicio ni tampoco ello justifica a continuar ocupando el inmueble sin pagar las pensiones, aunado a que dicho contrato no se renovó.

Lo mismo acontece con el diverso codemandado obligado solidario *****; quien acepta su carácter de obligado solidario en el contrato de arrendamiento ya valorado, sobre el bien inmueble ya multicitado que la arrendataria ***** es su esposa, que el licenciado ***** le solicitó el pago de mayo del dos mil veintiuno y refirió que no; que se le solicito los recibos correspondientes y no fue el licenciado Armando fue al otro licenciado que están en acta ***** , que no le dijo que no pagaría los subsecuentes meses de arrendamiento si no que le solicito los recibos de pago anteriores, que no se ha negado al pago pero necesita los recibos y que está viendo en el contrato algunas de sus obligaciones contractuales como obligado solidario. Versiones a las que en lo individual y en su conjunto adquieren valor y eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Ahora bien, no pasa inadvertido para la resolutora que mediante promoción de tres de noviembre del dos mil veintiuno, los hoy demandados exhibieron veinte documentales con las cuales pretenden acreditar el pago de arrendamiento desde el mes de julio del dos mil veinte y hasta el mes de abril del dos mil veintiuno, si bien dichos documentos fueron exhibidos en forma extemporánea, pero además son copias simples, no se encuentran concatenados con ningún otro medio de prueba, ni con informe financiero que avale su existencia real, pero sobre todo porque como se dijo, el impago de las rentas que reclama la parte arrendadora es de los meses de mayo y junio de dos mil veintiuno y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien arrendado; y de las citadas copias simples no se desprende ninguno de estos meses; es decir, que no concluyeron los pagos a cabalidad tal y como se obligaron en el contrato de arrendamiento, más aún continúan en posesión del inmueble sin pagar las respectivas rentas, pues como se ha dicho no acredita la demandada el contrato de comodato, por lo que de su propia manifestación se advierte un incumplimiento al contrato de arrendamiento el cual finalizó el treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno, en tal sentido no es de concederle valor probatorio a dichas documentales de conformidad con los artículos 442, 443 y 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Contrario a ello, los hechos señalados por el arrendador, se corroboran con el testimonio de ESTHER



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

***** , en lo concerniente a que los demandados adeudan pensiones rentísticas, en razón de que dicha ateste examinada que fue, dijo que conoce a la demandada que sabe que también es asesora inmobiliaria y que han rentado casas; que sí conoce al obligado solidario por ser esposo de *****; y que, han tenido trato en reuniones, juntándose a convivir; que conoce a la demandada ***** hace como cinco años y a su esposo como cuatro años, que los demandados también son su amistad; y que fueron juntos a rentar la casa; que a ***** lo ha visto muchísimas veces como unas quince veces, y que estuvo presente cuando se firmó el contrato con el arrendador ***** y convive con ellos por el mismo medio de trabajo, y sabe que los demandados sí deben pensiones rentísticas de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, cinco meses, que si ha acompañó a cobrar al arrendador, a llegar a un arreglo pero no tenía para pagar, que dicho contrato concluye hasta junio , y que sabe eso en razón de que ha estado presente.

Testimonial a la que le concede valor probatorio, conforme a lo dispuesto por el artículos 379, 384, 386, 471 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, en razón de que su manifestación es clara, y precisa, sin dudas ni reticencias, y no se advierten datos que hagan suponer falsedad en sus manifestaciones, sabe del hecho de que los demandado adeudan rentas, y además que lo sabe porque estuvo presente en la firma del contrato de arrendamiento; y además refiere acompañó al actor a cobrar la renta pero no pudieron llegar a arreglo porque no tenían dinero para

pagar; resultando verosímil que conozca la relación contractual, puesto que dijo dedicarse a los bienes raíces, que han rentado varias casas; conocer a los contratantes por la relación que existe entre ellos, conocer la terminación de la relación y sus causas, es decir, la falta de pago de las rentas del mes de mayo junio, a septiembre, corroborando el hecho medular del incumplimiento del contrato, puesto que cita que los demandados no dieron cumplimiento a dicho contrato hasta la última pensión, siguiendo ocupando el bien inmueble, sin pagar las pensiones rentísticas; máxime que de la prueba de declaración de parte se desprende que la demandada ***** afirma que ha no ha desocupado el inmueble, hasta tener todos los recibos de los meses ya pagados; aceptando que el mes de mayo “se pagó con el deposito que se entregó; lo cual se contrapone con la cláusula sexta del multicitado contrato de arrendamiento, puesto que dicho deposito lo fue en garantía del cuidado el inmueble y por ningún motivo se tomaría a cuenta de rentas, regresándose dicho numerario, cuarenta y cinco días después de finalizar la relación de arrendamiento entre las partes.

Por las razones expuestas se acredito que los demandados se obligaron al pago de rentas en la forma y términos ahí señalados, por el tiempo determinado de doce meses forzosos y que si se requería continuar con dicha relación se debió notificar por escrito con treinta días de anticipación, lo cual no ocurrió, y pese a ello los demandados no hicieron pago de la renta del mes de mayo, ni de junio de dos mil veintiuno; como tampoco de las



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

subsecuentes, aun y cuando ocupan el inmueble bajo el pretexto de que solicitan la entrega de los recibos de rentas, pero advirtiéndose que falazmente en su contestación de demanda manifestaron encontrarse en el inmueble bajo un contrato de comodato del cual tampoco acreditaron su existencia, por lo que se estima que contrario a sus argumentos el arrendador acredito su acción de rescisión de contrato, esto es porque adeudan los meses de mayo, y junio respectivamente, y las que continuaron venciéndose, en razón de que no existe ningún dato que permita establecer que han dado cumplimiento a su obligación de pago; ni tampoco que hayan celebrado otro nuevo contrato de arrendamiento en los términos que se obligaron .

En tal sentido, ambos demandados no acreditan haber realizado el pago a que se obligaron, en razón del acuerdo de voluntades plasmado en el contrato basal.

Ahora bien, los propios demandados renunciaron a la tacita reconducción en el contrato de arrendamiento, empero, a la luz de los hechos acreditados y de acuerdo a lo previsto en el ordinal 1950 del Código de Comercio solo se actualiza la prorroga del arrendamiento siempre y cuando se encuentre el inquilino al corriente en el pago de rentas, lo cual no ocurrió, al continuar ocupando el inmueble sin cumplir con la obligación de pago del mes de mayo, junio y las subsecuentes, y además sin haber solicitado la renovación del contrato, lo que desde luego al haber pactado las partes la forma y términos para poder continuar

arrendando y sin que esto se hubiere cumplido, no surte efectos la prorroga ni a tácita reconducción a favor de los demandados.

Sirve a lo anterior el criterio al respecto en la siguiente tesis:³

Tesis Registro digital: 177428 TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA QUE OPERE ES INNECESARIO QUE EL ARRENDATARIO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). El artículo 2360 del Código Civil del Estado de Baja California sólo prevé como requisitos para que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, su vencimiento y la falta de oposición del arrendador a que el inquilino continúe en el uso y goce del inmueble arrendado, de manera que es innecesario que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas, pues tal requisito, establecido en el artículo 2359 del citado ordenamiento legal, resulta aplicable tratándose de la prórroga pero no de la tácita reconducción, ya que son figuras previstas y reguladas en disposiciones legales diversas con consecuencias jurídicas también diferentes. Contradicción de tesis 164/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Décimo Quinto Circuito. 19 de enero de 2005. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Encargado del engrose: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Rosaura Rivera Salcedo. Tesis de jurisprudencia 59/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de mayo de dos mil cinco

A mayor abundamiento, una vez establecida la relación contractual, y en razón de que los demandados aceptan el contenido del contrato de arrendamiento, así como las cláusulas que lo conforman como se corrobora con las pruebas confesional y declaración de parte ya analizadas y dado que no prosperaron sus excepciones y defensas, se tiene por acreditado la falta de pago de los

³ . Instancia: Primera Sala Novena Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 59/2005 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, página 238 Tipo: Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/177428> Pág. 1 de 1 Fecha de impresión 07/03/2022



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

meses de mayo y junio así como la rescisión de dicho contrato, por ende la terminación del mismo al haber omitido el pago cabal hasta el treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno, y de junio del mismo año, en razón de no haber desocupado el inmueble ni pagar las pensiones, pudiéndolo haber realizado, a través de la cuenta bancaria que los demandados dijeron tener para hacer el pago, pues de los meses anteriores aducen haber realizado como lo manifestaron, e inclusive en el mismo contrato aparece una cuenta bancaria y nombre del beneficiario bajo el cual podían realizar los pagos; sirve por identidad de razones el contenido de la siguiente jurisprudencia que señala:

“Registro digital: 2020640 PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA, POR NO HABERSE OTORGADO EL RECIBO. CASO EN QUE NO OPERA (Interpretación del artículo 2428-E del Código Civil aplicable en la Ciudad de México). La interpretación sistemática y funcional del artículo citado al rubro, que en el orden progresivo debía ser el artículo 2448-E, permite considerar, a partir de su texto y del proceso legislativo, que el legislador buscó superar la asimetría entre arrendador e inquilino, para lo cual consideró, implícitamente, como máximas de experiencia, que: a) la conducta generalizada de los arrendadores de casa habitación, consiste en recibir el pago de la renta, sin entregar el recibo correspondiente; b) esto provoca una desventaja procesal al inquilino, en caso de controversia, porque a quien aduce el pago le corresponde la carga de acreditarlo, y c) lo ordinario es que el arrendador exija la renta a su vencimiento, y de no obtenerla, acuda de inmediato a los medios legales y extralegales, para lograr su pretensión. Para superar la problemática existente al respecto, a juicio del legislador, causada por tales prácticas, propendió a la tutela de la parte débil, de derecho social, y estableció la presunción mencionada, cuando concurren los siguientes elementos: a) un arrendamiento para casa habitación; b) el vencimiento de una o más pensiones de renta pactada; c) la incoación de un proceso judicial, para exigir el cumplimiento de la obligación; d) la excepción de pago, opuesta por el inquilino, sin posibilidad de comprobación; e) el transcurso de tres meses, a partir del día siguiente al vencimiento de cada renta mensual

reclamada, y f) falta de requerimiento de pago al inquilino, dentro de esos tres meses. Así las cosas, la presunción no se formará cuando quede resuelta la imposibilidad probatoria referida, porque las partes pacten un medio distinto de pago de la renta, que necesariamente deje constancia al arrendatario, aunque no sea sacramentalmente el recibo otorgado por el arrendador, como sucede si se pacta el pago a través del depósito en una cuenta bancaria, elegida por el arrendador, en cuyo supuesto, con la ficha comprobatoria, debidamente sellada y anotada por la institución receptora, el arrendatario queda en condiciones de demostrar plenamente el pago, sobre todo porque, acorde con los usos bancarios, es posible y frecuente que, a solicitud del depositante, se anote el concepto o destino del dinero, en cada comprobante. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 406/2019. Luz de Lourdes Guzmán Vázquez. 27 de junio de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Cynthia Hernández Gámez. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materia(s): Civil Tesis: I.4o.C.76 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2051 Tipo: Aislada

Así como la tesis consultable en registro digital 162651 novena época materia civil del Semanario Judicial de la federación y su gaceta marzo el 2011 pagina 457 Tesis Primera Sala 1ª IV/2011 que dice :

ARRENDAMIENTO. FORMAS DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE OTORGAR EL RECIBO DE PAGO RESPECTIVO PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 2428-E, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. El recibo de pago es el documento de autoría del acreedor que contiene los elementos necesarios del pago realizado por el deudor respecto de una obligación, por lo que constituye el medio idóneo para demostrar el pago. Sin embargo, actualmente existen documentos que al cumplir con la misma función, también pueden considerarse "recibos" de pago, como la ficha de depósito bancario, los registros de transferencias bancarias realizadas por medios físicos o electrónicos y, en general, los documentos análogos que demuestren el pago. Por tanto, si el arrendatario puede tener acceso a cualquiera de los documentos indicados, cada vez



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

que realiza el pago de una pensión rentística, debe considerarse, para efectos del artículo 2428-E, segundo párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal, que el arrendador ha cumplido con la obligación de otorgar el recibo de pago respectivo, sobre todo cuando la generación del documento de que se trate proviene de un medio de pago pactado por las partes en el contrato respectivo. Contradicción de tesis 123/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Noveno, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de diciembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rodrigo de la Peza López Figueroa. Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no resuelve el tema de la contradicción planteada.

Derivado de lo anterior se tiene **que se acredita la falta de pago de las pensiones rentísticas, y por consecuencia, en términos de lo señalado por el ordinal 1955 fracción I del código sustantivo en vigor, actualizándose la rescisión del contrato de arrendamiento de uno de junio del dos mil veinte actualizándose dicha causal al omitir realizar el pago de las pensiones a que se obligó en el contrato basal.**

Por lo que las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la parte actora, en virtud de que de las mismas se desprende que los demandados en su calidad de arrendataria y de obligado solidario no cumplieron con el pago de la renta que se estipuló en la segunda y tercera cláusula del basal de la acción; contraviniendo lo preceptuado por la legislación sustantiva civil que establece que **“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente;** incumpliendo así a su obligación en la forma y en términos que prevén los

artículos 1478, 1487, 1901 fracción I, y 1918 del Código Civil en vigor; por lo tanto es de concluir, que la demandada no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones como arrendataria, previstas en el Código Civil en el artículo 1901 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que es, **“el satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”**; contraviniendo también lo previsto en el artículo 1918 de dicha Ley, que refiere sobre el arrendamiento de fincas urbanas: **“La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”**; en correlación con el segundo párrafo del artículo 1478: el cual refiere que **“El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.”** Por su parte el Artículo 1487: establece: **“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley.”** y por último establece la multicitada ley en su Artículo 1488: que **“El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.”**

En razón de lo anterior se estima acreditada la pretensión aducida por el actor.

VI. Como consecuencia de lo anterior y al haberse acreditado la falta de pago de las pensiones rentísticas, es procedente su pretensión marcada con el inciso a, respecto de la cantidad de **\$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 M.N)** que corresponden a MAYO Y JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO y los que se sigan generando hasta la entrega



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

material y jurídica del inmueble arrendado.

Bajo esta guisa, resulta procedente la prestación marcada con el inciso **G)** del libelo de demanda condenando a los demandados, a la **desocupación y entrega del inmueble arrendado, ubicado en calle *******; por haberse demostrado la falta de pago de las pensiones rentísticas del mes de mayo y junio del dos mil veintiuno y las que se sigan venciendo en razón de no existir ningún dato que permita dilucidar que los demandados ha realizado pago alguno..

Orienta lo anterior, el criterio sostenido por la Suprema corte de Justicia de la nacional que señala.⁴

Tesis Registro digital: 2002456 ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA **ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE**. Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que

⁴ Tesis de jurisprudencia 106/2012 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiséis de septiembre de dos mil doce. Instancia: Primera Sala Décima Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 106/2012 (10a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 1, página 467

manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso. Contradicción de tesis 221/2012. Entre las sustentadas por el entonces Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 22 de agosto de 2012.

VII. Por cuanto a la prestación marcada como inciso b) consistente en el pago de la pena convencional contenido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento a razón del 10% mensual **sobre el importe de las rentas no cubiertas.** Si bien es cierto que se pactó dicha penalización por las partes, dicha pretensión es consecuencia de la rescisión del contrato por falta de pago de las pensiones, habiéndose acreditado el incumplimiento de las pensiones, procede en consecuencia condenar a la arrendataria y obligado solidario al pago de dicha penalización, sin embargo se estima que dicho porcentaje mensual traducido al interés anual es muy superior al interés legal señalado por el artículo 481 del código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, siendo aplicable la siguiente tesis consultable que a la letra dice:

Por ilustración es aplicable el siguiente criterio jurisprudencial⁵

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses

⁵ Época: Novena Época, Registro: 1012811, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Civil, Tesis: 212 , Página: 215



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Registro digital: 2019367

INTERESES USURARIOS EN MATERIA CIVIL. DEBEN APLICARSE LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN EN LA MERCANTIL. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a l resolver la contradicción de tesis 350/2013, reexaminó su posición respecto de los intereses usurarios, para hacerla acorde con el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que dispone que tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. En consecuencia, la citada Sala concluyó que toda autoridad jurisdiccional está obligada a hacer una interpretación de las normas del sistema jurídico que pudieran afectar derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de tal manera que permita su más amplia protección. Dicha postura está plasmada en las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en las páginas 400 y 402 del Libro 7, Tomo I, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, junio de 2014 y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas, con números de registros digitales 2006794 y 2006795, de títulos y subtítulos: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA

JURISPRUDENCIA 1a./J. 32/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)." Y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", respectivamente. De su contenido se obtiene que la autoridad jurisdiccional que conoce de un proceso mercantil, debe llevar a cabo el análisis oficioso del tema de la usura, bajo la perspectiva de los parámetros de interpretación contenidos sólo a manera de referencia en dichas jurisprudencias. Así las cosas, si el objetivo de tal interpretación constitucional y convencional está enfocado a la tutela efectiva de los derechos humanos, por identidad jurídica sustancial se actualiza su aplicación a la materia civil, pues los preceptos constitucionales y convencionales que regulan la aludida interpretación son dispositivos y no taxativos; de ahí que el ámbito de su aplicación pueda extenderse a la materia civil, cuando el juzgador advierta la necesidad de analizar la existencia de intereses usurarios pactados en algún acuerdo de voluntades de carácter civil. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época Materia(s):** Civil **Tesis:** VI.2o.C. J/32 (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2395 **Tipo:** Jurisprudencia

En ese tenor, atendiendo a los parámetros de referencia los índices de indicadores básicos financieros durante el pacto de pago del contrato, dichas fluctuaciones de intereses, según la tabla que se muestra a continuación y editada por Banxico muestra los porcentajes máximos y mínimos reportados por al diversas instituciones bancarias



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

Cuadro 4
Información básica para los clientes totaleros y no-totaleros

	Número de tarjetas (miles)		Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)		Tasa efectiva promedio ponderado por saldo (%)	
	Jun-19	Jun-20	Jun-19	Jun-20	Jun-19	Jun-20
Sistema	19,353	19,303	352,619	319,883	25.8	24.3
HSBC	1,182	1,268	19,041	21,135	23.8	18.0
Banregio	76	101	1,563	1,696	18.5	18.6
Santander	2,949	2,853	65,053	57,630	20.8	20.9
Citibanamex	4,795	4,526	100,152	90,766	21.9	21.4
American Express	446	439	14,801	12,032	22.1	21.8
Inbursa	1,535	1,484	14,482	13,809	26.7	24.9
Invex	318	348	5,344	5,108	24.9	25.2
BBVA	4,190	4,380	79,141	64,995	31.1	26.5
Banorte	1,429	1,407	33,005	33,594	29.8	29.7
Scotiabank*	554	535	9,900	9,246	29.5	33.8
Banco Famsa**	111	111	668	731	34.0	43.1
BanCoppel	1,705	1,784	8,533	8,111	53.6	50.2
Instituciones con menos de cien mil tarjetas totales						
Banco del Bajío	34	41	556	679	18.0	21.2
Banca Afirme	22	21	358	343	36.0	36.5

Encontrando que para el primer periodo del dos mil veinte (junio del dos mil veinte el máximo era de 50.2% de bancoppel y el mínimo de 18.0% de HSBC, estimándose que con dicha tasa la institución sufragaba además sus gastos de operación; asimismo porque si bien nos encontramos ante un relación civil y no mercantil, siguiendo los lineamientos establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció los parámetros para evaluar el carácter excesivo de la tasa de interés, los cuales se desarrollan a continuación:

a) El tipo de relación existente entre las partes. En el particular existe una relación de tipo civil derivado del contrato de arrendamiento en el que el actor es el arrendador y los demandados los arrendatarios y obligados.

b) La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del arrendador se encuentra regulada, lo cual en el caso no se puede establecer si está regulada o no.

c) El monto de lo reclamado: se tiene que se reclama rentas vencidas por doce mil pesos \$12,000.00 más las que sigan venciendo en razón del no pago oportuno, así como la cláusula penalizadora a razón del 10% mensual, lo cual es traduce en un 120% anual lo cual es notoriamente superior al interés legal previsto por la ley civil adjetiva.

d) El plazo del crédito. No existen, dado que se pactó el pago de la renta los primeros cinco días hábiles de cada mes.

e) La existencia de garantías para el pago del crédito, si existe embargo precautorio acorde a la diligencia de requerimiento de pago de rentas vencidas.

f) Las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación constituye un parámetro de referencia;

g) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; que fue de 3.15%,⁶ y

h) las condiciones del mercado.

En razón de dichos parámetros, se considera justo y equitativo moderar el porcentaje pactado por ambas partes condenar a los demandados al 18% anual que fue el porcentaje mínimo reportado por la institución HSBC y que se traduce al 1.5% mensual como pago de la pena convencional contenido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento **sobre el importe de las rentas no cubiertas, que deberá reclamarse en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule.**

Respecto a la prestación marcada con el inciso C) si bien es cierto también se pactó en la ***** del citado contrato penalización en razón de no haber renovado contrato y continuar ocupando el inmueble se pactó el 30% adicional al importe de la renta de cada mes, pacto que se estima usurario, en razón de que como se dijo el intereses legal establecido por el artículo 481 fracción IV del código Procesal Civil es del 9% anual, resultando muy superior el interés pactado, en contravención a la explotación del hombre por el hombre en esa tesitura se retrotraen los parámetros ya analizados, y se estima prudente condenar a los demandados al pago de la prestación reclamada a

⁶ www.gob.mx/shcp.lagaceta



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

razón el 18.0% anual que traducida a cada mes le corresponde el 1.5% mensual adicional al importe de la renta pactada, esto como sanción a no haber renovado el contrato y continuar ocupando el inmueble cantidades **que deberá reclamarse en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule.**

VIII. Por lo que incumbe al pago de la pena convencional contenida en la cláusula décima tercera del contrato de uno de junio del dos mil veinte, la misma resulta procedente al haberlo pactado las partes; y en el caso, por haber incurrido en la hipótesis de continuar ocupando el inmueble sin derecho alguno, como se acreditó en el sumario por actualizarse la hipótesis de seguir ocupando el inmueble arrendado a pesar de haber terminado la vigencia de arrendamiento sin el consentimiento del Arrendador

Ahora bien, de la reclamación del pago de los servicios de luz y agua y cuotas de mantenimiento equivalente a la cantidad de \$1,100.00 (Un mil cien pesos 100/00 mn), mensuales reclamados en las pretensiones marcadas con los incisos **E) y F)**; se estima que los mismos son procedentes, toda vez que dichos servicios son inherentes al uso del inmueble arrendado; los cuales que también fueron pactados en el contrato basal hasta la entrega del inmueble es procedente su condena, esto en razón de que dichos conceptos son inherentes al uso del local arrendado, y por cuanto a la mora generada por el impago de esos servicios se encuentra pactada en el contrato de arrendamiento en ese tenor, y al haberlo

pactado las partes es procedente su condena previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

IX. Ahora bien, en su pretensión marcada con el inciso H), la cual reclama la reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble, materia del presente asunto, es de señalar que dichas pretensiones no fueron acreditadas con ningún medio de prueba; por lo tanto no es procedente su condena al tratarse una prestación incierta, por lo que se dejan a salvo los derechos de la parte arrendadora para hacerlos valer en la vía y forma que sea procedente.

Lo mismo ocurre con su prestación marcada con el inciso J en el que reclama el pago de daños y perjuicios, y dado que no acredito que se actualizarán dichos daños y perjuicios, se deja a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía y forma procedente.

Referente al inciso I), que reclama el pago de gastos y costas que el juicio haya originado, es de decirse que se absuelve de su pago a los demandados acorde a lo previsto por el código adjetivo civil, que señala que en los Juzgados Menores no se causan costas, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 168 de la Ley Adjetiva Civil, mismo que establece:

168.- **No se causan costas en juzgados menores.** En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora ***** en su carácter de arrendador **acreditó su acción**, en contra de ***** **Y** ***** quienes comparecieron a juicio y no acreditaron sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara procedente la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el uno de junio del dos mil veinte, entre ***** como arrendador y ***** como arrendador **Y** ***** como obligado solidario; por incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas del inmueble arrendado; **condenándose** a los demandados a la **desocupación y entrega** del local **materia de la litis** a favor de la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente; concediéndole un plazo de cinco días para dar cumplimiento voluntario a lo anterior.

CUARTO.- Se condena a ***** COMO ARRENDADOR Y ***** como obligado solidario a pagar al actor o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a mayo y junio del dos mil veintiuno a razón de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 m.n.) que hacen un total de \$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 M.N).**

QUINTO. Se condena a los demandados al pago del 1.5% mensual como pago de la pena convencional contenido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento **sobre el importe de las rentas no cubiertas, que deberá reclamarse en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule**

SEXTO. Se condena a los demandados al pago de la penalización pactada en la cláusula “Segunda”, del contrato base de la acción, correspondiente al 1.5% mensual adicional al importe de la renta pactadas por continuar ocupando el inmueble, hasta su total desocupación; cantidades **que deberá reclamarse en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule.**

SÉPTIMO.- Se condena a los demandados al pago al arrendador por concepto de pena convencional contenida en la cláusula décima tercera del contrato de uno de junio del dos mil veinte a razón de dos meses de arrendamiento.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 275/2021-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

OCTAVO.- Se condena a los demandados a los pagos por concepto de servicio de luz, agua; porque resultan servicios inherentes al uso del inmueble arrendado tales como servicio de energía eléctrica, agua, así como la de cuota de mantenimiento a razón de \$1,100 (mil cien pesos 00/100 mensual que también fueron pactados en el contrato basal hasta la entrega del inmueble. **que deberá reclamarse en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule.**

NOVENO.- Se absuelve a los demandados de la prestación marcada con el inciso H, que reclama respecto a la reparación de todos y cada uno de los desperfectos originados dentro del inmueble, materia del presente asunto, es de señalar que dichas pretensiones no fueron acreditadas con ningún medio de prueba; por lo tanto no es procedente su condena al tratarse una prestación incierta, por lo que se dejan a salvo los derechos de la parte arrendadora para hacerlos valer en la vía y forma que sea procedente, así como se absuelve de la prestación marcada con el inciso J en el que reclama el pago de daños y perjuicios, y dado que no acredito que se actualizan dichos daños y perjuicios, se deja a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía y forma procedente.

DECIMO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; se **absuelve** a los demandados al pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMÍNGUEZ RANGEL** Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciado **VICTOR NELSON VARGAS MENDOZA** con quien legalmente actúa y da fe.

ALDR/mmng

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de **abril** de **2022**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de **abril** de **2022**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**