

**Cuernavaca, Morelos; a diez de marzo del dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver **en definitiva** los autos del juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por **\*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendadora**, contra **\*\*\*\*\***, **REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADORA ÚNICA \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria**, y **\*\*\*\*\***, **en su carácter de fiador**; identificado con el número de expediente **284/2021-1** radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado; y,

#### **R E S U L T A N D O S :**

**1.-** Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fecha **veinticuatro de junio del dos mil veintiuno**, fue presentado el escrito de demanda con número de folio **602, registrado por dicho Juzgado bajo el número 223**, que por turno correspondió conocer al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito en el Estado de Morelos, y mediante acuerdo de fecha **diecisiete de junio del dos mil veintiuno**, se declaró incompetente por razón de la cuantía, lo que mediante oficio **1100** signado por la M en D **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, remitió el expediente y demanda con anexos, al Juez Menor de la Primera Demarcación Judicial en turno.

**2.-** Por lo que mediante auto de fecha **veintiocho de junio del dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido la demanda registrada bajo el folio **320 registrado por este Juzgado bajo el número 180**, suscrito por **\*\*\*\*\***, por su propio derecho,

contra **la persona moral denominada \*\*\*\*\***  
**representada por su administradora única \*\*\*\*\***, en su  
**carácter de arrendataria**, y **\*\*\*\*\***, en su carácter de  
**fiador**, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

“A) La declaración judicial que haga su señoría, mediante sentencia definitiva, de dar **por terminado** el contrato de arrendamiento que celebramos en fecha quince de junio de dos mil diecinueve, la suscrita en mi carácter de arrendadora y los codemandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de Arrendataria y el C. **\*\*\*\*\***, en su carácter de Fiador y Solidario Responsable de dicha arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Calle **\*\*\*\*\*** Numero **\*\*\*\***, en la Colonia **\*\*\*\*\***, Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, derivado de Rescisión del mismo por la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre de dos mil veinte (2020) al mes de mayo de dos mil veintiuno (2021), mas aquellas que se sigan venciendo hasta la total entrega física, jurídica y material del inmueble materia del presente juicio, a mi entera satisfacción, las cuales serán cuantificadas en ejecución de sentencia.

B) Como consecuencia de la **procedencia de la prestación que antecede, la desocupación y entrega física del bien inmueble materia de la presente litis, totalmente vacío y desocupado, a favor de la suscrita, a mi entera satisfacción.**

C) El pago de la cantidad de **\$47,250.00 (Cuarenta y siete mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M .N)** por concepto de las pensiones rentísticas no pagadas correspondientes a los meses de septiembre de dos mil veinte (2020) al mes de mayo del dos mil veintiuno (2021) a razón cada una de ellas, por la cantidad de \$5,250.00 (Cinco mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N), cantidad pactada por concepto de pensión rentística mensual, mas aquellas que se sigan venciendo hasta la total entrega física, jurídica y material del inmueble materia del presente, asunto a mi entera satisfacción, las cuales serán cuantificadas en ejecución de sentencia.

D) El pago equivalente **al diez por ciento (10%)** sobre cada mensualidad no pagada puntualmente en la fecha convenida, por lo que la cantidad liquida por concepto de mora es de \$525.00 (Quinientos veinticinco pesos 00/100 M.N) mensuales, y que en suma de las mensualidades reclamadas en la presente demanda como no pagadas, ascienden a un total por la cantidad de \$4,750.00 (Cuatro mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N) mas las que se sigan venciendo hasta la total entrega física, jurídica y material del inmueble materia del presente asunto, a mi entera satisfacción, las cuales se cuantificaran en ejecución de sentencia.

E) El pago de la cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N), por concepto de pena convencional pactada por las partes en la Cláusula marcada con el numeral 3 del “CAPITULO VII DE LAS CONTROVERSIAS” del contrato de arrendamiento

materia de la presente litis, por cada mes en que se incumpla con alguna de las cláusulas que integran dicho contrato y que en este caso lo es por el incumplimiento al pago e impuntualidad en la misma de las pensiones rentísticas, reclamadas en la presente demanda, siendo la cantidad total que se le reclama por las mensualidades que ha dejado de pagar y reclamadas en la presente demanda, la cantidad de \$45,000.00 (Cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M.N) más aquellas que se sigan venciendo hasta la conclusión del presente juicio, las cuales serán cuantificadas en ejecución de sentencia.

F) La exhibición en original de todos y cada uno de los recibos de pago que haya hecho la demandada con motivo de los diversos servicios con que cuenta el inmueble arrendado, tales como agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet o cualquier otro por ella contratados y en los que aparezca que se haya instalado en el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento materia de este juicio, para que los mismos se pongan a disposición de la parte actora, de conformidad con lo pactado en la Cláusula marcada con el número 5 del "CAPITULO I DE LA LOCALIDAD" del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, exhibición que deberá hacer al momento en que produzca su contestación a la presente demanda incoada en su contra o dentro del término que legalmente le sea concedido para ello su Señoría.

G). El pago total que se encuentre pendiente de cubrirse por los servicios que haya dejado de pagar ante las diferentes dependencias, con los que cuente la localidad arrendada y que se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio, los cuales serán cuantificados en ejecución de sentencia.

H).-El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de ser la demandada quien ha dado origen al mismo."

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, y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

**3.-** Por auto de fecha **veintiocho de junio del dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar y correr traslado a los demandados de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su

carácter de arrendataria y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, respectivamente, para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra; emplazamiento que tuvo verificativo el día **diez de septiembre del dos mil veintiuno**, respecto de ambos demandados.

4.- Mediante auto de fecha **dieciocho de octubre del dos mil veintiuno**, se tuvo por perdido el derecho de los demandados \*\*\*\*\*, **representada por \*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\*, **en su carácter de fiador**, respectivamente, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, por no haberlo hecho en el plazo concedido; por lo tanto, se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; y se ordenó conceder a las partes el término común de **CINCO DÍAS**, para que ofrecieran las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren enunciado en los términos del artículo 637 del Código Procesal Civil en vigor.

5- Por escrito presentado en este juzgado en fecha **siete de diciembre del dos mil veintiuno**, con el número de cuenta **5969** la parte actora ofreció las pruebas de su parte, de las que se proveyó por auto de **trece de noviembre del dos mil veintiuno**, admitiéndose la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados \*\*\*\*\*, **por conducto de quien legalmente la represente.** y \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario y fiador, respectivamente, las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, mencionadas en sus puntos **dos y tres**, consistentes en contrato de arrendamiento y nueve recibos

de renta, exhibidos en original, las cuales serían tomadas en cuenta al momento de resolver en definitiva, la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, las cuales no requieren de preparación, se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

6.- Con fecha **cuatro de marzo del dos mil veintidós**, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, en la que se desahogó la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados **\*\*\*\*\***, por conducto de su administradora única **\*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\***, **en su carácter de fiador**, quienes ante su incomparecencia injustificada al desahogo de la misma, fueron declarados confesos de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; enseguida, la parte actora exhibió sus alegatos mediante escrito de **cuenta 858**, mismos que serían tomados en cuenta en su momento procesal oportuno, y por otra parte, se declaró **precluido** el derecho de los demandados para formular alegatos, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 26, 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 civil, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, y como se acredita con el contrato base de la acción, que la cuantía de las prestaciones reclamadas por el importe de las pensiones rentísticas vencidas, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado, por lo tanto se sostiene la competencia para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la procedente de conformidad con los artículos 266 fracción II y 636 del Ordinario Civil antes señalado.

**II.-** Por cuestión de método, se procede a entrar al estudio de la legitimación de las partes, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 179, 180 fracción I, 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; toda vez que resulta obligación de esta autoridad de acuerdo a la siguiente jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que reza:

No. Registro: 189,294

**Jurisprudencia**

Materia(s): Civil, Común

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XIV, Julio de 2001

Tesis: VI.2o.C. J/206

Página: 1000

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor,

debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

En ese orden de ideas, resulta necesario precisar lo que es la legitimación, así tenemos que de conformidad con el Diccionario Jurídico, para Chiovenda la legitimatio ad procesum es la capacidad de presentarse en juicio, y la legitimatio ad causam es la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva).

Por su parte, Devis Echandía, dice: “...la legitimación en la causa (como el interés para obrar) no es un presupuesto procesal, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es, pues, cuestión sustancial...”.

En este punto como puede apreciarse, la doctrina sostiene la legitimación que deriva de las normas que establecen quiénes pueden ser partes en un proceso, así tenemos que la capacidad es la aptitud jurídica para ser titular de derechos y obligaciones de carácter procesal, ya bien sea ad causam o ad procesum; por lo tanto los sujetos que se encuentran legitimados son aquéllos que pueden concurrir a juicio, ya bien sea como actores o como demandados, advirtiéndose así la legitimación activa o pasiva según el caso.

En ese contexto, tenemos que de conformidad con lo analizado en párrafos antecedentes, la legitimación de las partes en el presente juicio, queda debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **quince de junio del dos mil diecinueve**, celebrado por **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendadora y **\*\*\*\*\***, **representada por su administradora única \*\*\*\*\***, y **\*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario y fiador**, respectivamente, acreditándose de esta manera la legitimación pasiva, y por cuanto a la legitimación activa, ésta también se acredita con el documento base de la acción, del que se desprende que **\*\*\*\*\***, celebró el contrato de arrendamiento citado en su carácter de arrendador, lo que resulta suficiente para otorgarle pleno valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo **490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado**, documental privada que al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad y contenido, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado.

----- **III.-** Ahora bien, y toda vez que los demandados, no contestaron la demanda entablada en su contra, por lo cual no opusieron defensas y excepciones, se procede a entrar al estudio de la acción principal, en la que **\*\*\*\*\*** en su carácter de parte actora, demandó de **\*\*\*\*\***, **representada por su administrador única \*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria, y **\*\*\*\*\***, **en su carácter de fiador**, la pretensión marcada con el inciso "A":

"La declaración judicial que haga su señoría, mediante sentencia definitiva, de dar por terminado el contrato de arrendamiento que celebramos en fecha quince de junio de dos

mil diecinueve, la suscrita en mi carácter de arrendadora y los codemandados \*\*\*\*\*, en su carácter de Arrendataria y el C. \*\*\*\*\*, en su carácter de Fidor y Solidario Responsable de dicha arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* Numero \*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, derivado de Rescisión del mismo por la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre de dos mil veinte (2020) al mes de mayo de dos mil veintiuno (2021), mas aquellas que se sigan venciendo hasta la total entrega física, jurídica y material del inmueble materia del presente juicio, a mi entera satisfacción, las cuales serán cuantificadas en ejecución de sentencia. "

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

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

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

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

Y el artículo 1955 en su fracción I, determina:

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

-----La actora para acreditar la procedencia de su acción,

ofreció la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha quince de junio del dos mil diecinueve, celebrado entre **\*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, como arrendataria, y **\*\*\*\*\***, en su **carácter de fiador**, dando con ello cumplimiento a lo decretado por el artículo 1881 del Código Sustantivo Civil antes invocado que dispone: “El arrendamiento debe otorgarse por escrito...”, contrato en el que se pactó el término de doce meses forzoso para los contratantes, a partir del quince de junio del dos mil diecinueve, siendo objeto del contrato el inmueble ubicado en: **CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*\*, COLONIA \*\*\*\*\***, **MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS**, documental privada que no fue objetada por los demandados dentro del plazo concedido para ello, por tanto se le otorga **valor probatorio pleno** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, teniéndose por acreditada la relación contractual de las partes, y el derecho del actor para demandar la terminación del contrato de arrendamiento.

De igual forma la parte actora exhibió las siguientes **documentales privadas** consistentes en **nueve recibos** de las pensiones rentísticas, relativos a los periodos comprendidos desde los meses de septiembre del dos mil veinte, al mes de mayo del dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$5,250.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)** cada uno, a nombre del arrendatario **\*\*\*\*\***; representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, a efecto de acreditar que la demandada ha omitido dar cumplimiento con el pago de las rentas correspondientes a los meses antes mencionados, las cuales se encuentran

**adminiculados con el contrato de arrendamiento de fecha quince de junio del dos mil diecinueve**, en los términos de la cláusula **primera** de dicho contrato que dice lo siguiente:

"1.- Ambas partes convienen en que el pago de la renta será por la cantidad neta de \$5,200.00 (Cinco mil doscientos pesos 00/100 M.N) mensuales los cuales deberán ser pagados los días quince de cada mes en el domicilio de "LA ARRENDADORA" sito en la casa marcada con el número \*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, pago que deberá hacerse en efectivo y en una sola exhibición comprometiéndose "LA ARRENDATARIA" a pagar la renta antes mencionada por meses adelantados, lo anterior contra entrega del recibo correspondiente por lo que a partir de la fecha en que se firme el presente contrato, esta entrara en vigor de igual, forma ambas partes convienen que cuando el día en que se deba pagar dicha pensión rentística sea domingo deberá cubrirse a más tardar al día siguiente hábil, de lo contrario "LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar la penalización por mora equivalente al 10% tal y como se señala en la Cláusula subsecuente."

Asimismo, dichas documentales privadas **no fueron objetadas por la parte demandada**, por lo cual se les **otorga pleno valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, las cuales surten efectos como si hubiera sido reconocido expresamente por la parte demandada; además de que se encuentran robustecidas con los medios de convicción consistentes en la instrumental de actuaciones, así como la presuncional legal y humana, a las cuales se les otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 493 y 494 del Código Procesal Civil, al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que permiten concluir que el elemento en estudio se encuentra

acreditado.

De la misma manera, la parte actora ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados **\*\*\*\*\***, **por conducto de su administradora única \*\*\*\*\***, **y \*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario y fiador**, respectivamente, la cual beneficio a los intereses de la parte actora, en virtud de que los demandados no comparecieron a su desahogo sin causa que los justificara, por lo que se les declaró **confesos** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, que en la parte medular que nos interesa, confesaron fictamente en su perjuicio que *"1.- Que la persona moral hoy demandada y de la que usted es su administradora única, celebro en fecha quince de junio de 2019, con la C. \*\*\*\*\**, *contrato de arrendamiento respecto de la casa marcada con el número \*\*\*\* de la Calle \*\*\*\*\**, *en la Colonia \*\*\*\*\**, *en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos. 2.- Que el contrato mencionado en la posición anterior, fue celebrado por usted en su carácter de Administradora Única de la persona moral denominada \*\*\*\*\*"* *"1.- Que usted celebro en su carácter de fiador y solidario responsable de la demandada Grupo \*\*\*\*\**, *en fecha quince de junio de 2019, con la C. \*\*\*\*\**, *contrato de arrendamiento respecto de la casa marcada con el número \*\*\* de la Calle \*\*\*\*\**, *en la Colonia \*\*\*\*\**, *en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos.."* *2.- Que de conformidad con el contrato de arrendamiento mencionado en la posición que antecede, usted actualmente continuando fungiendo como fiador y solidario responsable de la demandada \*\*\*\*\*"*; con lo cual, se robustece la acción de la parte actora, por tanto, es de concedérsele **valor probatorio pleno**, con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, porque

dicha confesión ficta perjudica a los intereses de la parte demandada.

Asimismo, la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, beneficiaron a los intereses de la parte actora, porque al obrar en poder de ésta los recibos de renta **de los meses de septiembre del dos mil veinte al mes de mayo del dos mil veintiuno**, los cuales exhibió la parte actora como documento base de la acción, genera la presunción de que los demandados no han dado cumplimiento con el pago de las rentas que les son reclamadas dentro del presente juicio.

En éste contexto al haber probado la actora la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de donde surge la obligación de la demandada de pagar las rentas pactadas en términos de dicho contrato; prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones rentísticas pactadas; y al afirmar la arrendadora la falta de pago de las rentas, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, incumbe a la arrendataria demostrar que hizo los pagos de tales rentas y no a la actora, puesto que exigirle tal prueba a la actora equivaldría a obligarlo a probar una negación. En consecuencia, adminiculadas las pruebas **documental privada consistente en el contrato base de la acción, los recibos de renta y la confesión ficta**, valoradas en líneas anteriores, **se declara procedente la Terminación del contrato de arrendamiento base de la acción**, ya que los demandados incumplieron con su obligación del pago de las rentas en términos de lo pactado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento, lo anterior de conformidad

con lo dispuesto por los artículos 442, 445, 449 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **en consecuencia, se les condena a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , numero \*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) colonia \*\*\*\*\* , C.P. \*\*\*\*\* , Cuernavaca, Morelos**, en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndoseles a la parte demandada un plazo de **diez días**, para que realicen la desocupación voluntariamente, **apercibidos** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa. Sirviendo de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que dice: Número de registro: 166732 Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo XXX, Agosto de 2009, Tesis: I.11o.C. J/18, Página:258

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

IV.- Así también, se condena a la demandada **\*\*\*\*\* , representada por su administradora única \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\* , en su carácter de fiador**, a pagar a la parte actora la cantidad de **\$47,250.00 (CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)** por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a las mensualidades de **septiembre del dos mil veinte al mes de mayo del dos mil veintiuno**, por lo tanto, requiérase a la parte demandada el pago de la referida cantidad, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. De la misma manera, se condena a la demandada, al pago de las rentas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien

inmueble arrendado, a razón de **\$5,250.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)** cada mensualidad rentfística, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**V.-** En relación a la prestación marcada en el inciso **D)**, se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, **representada por su administradora única \*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria, y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, al pago de la cantidad de **\$4,725.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M. N)** correspondiente al 10% (diez por ciento) a partir del día **quince de septiembre del dos mil veinte al quince de mayo del dos mil veintiuno, por concepto de intereses devengados**, de acuerdo a la cláusula segunda correspondiente al capítulo de la renta, del contrato de arrendamiento de fecha **quince de junio del dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan generando**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, ya que se procede a realizar una operación aritmética, en donde se multiplica la renta mensual de **\$5,250.00 (cinco mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M. N)**, por el diez por ciento mensual, da la cantidad de \$525.00 (quinientos veinticinco pesos 00/100 M.N) mensuales, mismo que se multiplica por **NUEVE MESES**, (que corresponden del día quince de septiembre del dos mil veinte al quince de mayo del dos mil veintiuno, arroja la cantidad de **\$4,725.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M. N)** (no así como lo indico la parte actora, en dicha prestación marcada en el inciso d) de su escrito inicial de demanda); **por concepto de intereses devengados, a partir del día quince de septiembre del dos**

**mil veinte al quince de mayo del dos mil veintiuno.**

**VI.** Por cuanto a la prestación marcada en el inciso **E)** en relación al pago de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M. N)** por concepto de **pena convencional**, no ha lugar a condenar a los demandados, toda vez que no se puede imponer doble condena a los deudores, **por cuanto hace al pago de los intereses moratorios, y por cuanto a la pena convencional**, pues una y otra son formas de sancionar el mismo **ilícito contractual**. De ahí, que si en un contrato tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen **idéntica causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho**, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional no debe condenar al deudor. Sirve de apoyo la siguiente tesis:

**"INTERÉS MORATORIO Y PENA CONVENCIONAL. SI AMBOS CONSTITUYEN LA FORMA DE CUANTIFICAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE PAGO, NO SE PUEDE IMPONER CONDENA SIMULTÁNEA POR DICHS CONCEPTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Tomando en consideración que el artículo 2014 del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone que en tratándose de obligaciones de dar una cantidad de dinero, el deudor que incumpla con el pago debe resarcir los daños y perjuicios resultantes de ese hecho, mediante el pago de intereses, ya sean convencionales, o en su defecto de aquellos que no excedan el monto de los del tipo legal; y que el diverso 2017 de esa codificación preceptúa que la responsabilidad por daños y perjuicios causados por incumplimiento de un contrato puede ajustarse por las partes al celebrarlo, estipulando una prestación determinada como pena, si se presentara cualquiera de los siguientes supuestos: I. Incumplimiento del contrato; II. Retardo en el cumplimiento de la obligación; o III. Porque la obligación no se preste de la manera acordada; debe concluirse que la pena convencional pactada entre los

contratantes al significar el cálculo anticipado de los daños y perjuicios que pudieran derivar del incumplimiento del convenio celebrado, excluye la posibilidad de que coexista con los intereses moratorios derivados de la falta de pago de la misma obligación pecuniaria, pues éstos y aquélla, constituyen maneras alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan en un mismo supuesto. De ahí, que si en un contrato tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional no debe condenar al deudor, además, por cuanto hace al pago de los intereses moratorios, pues una y otra son formas de sancionar el mismo ilícito contractual. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Alfonso Villarreal Scott y otra. 22 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, agosto de 2001, página 1184, tesis VII.3o.C.19 C, de rubro: "ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ILEGALIDAD DE LA CONDENA AL PAGO SIMULTÁNEO DE PRESTACIONES RELATIVAS A PENA CONVENCIONAL E INTERESES MORATORIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Novena Época Núm. de Registro: 176268 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Enero de 2006 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C.461 C Página: 2390".

**VII.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, **representada por su administradora única \*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\***, **en su carácter de fiador**, a la prestación marcada en el inciso **F)** correspondiente a la exhibición de todos y cada uno de los recibos de pago que hayan hecho, con motivo de los diversos servicios que cuenta el inmueble arrendado, tales como agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet o cualquier otro por ello contratados, de conformidad con lo pactado en la cláusula marcada con el número 5 del

“CAPITULO 1 DE LA LOCALIDAD” del contrato de arrendamiento materia de este juicio.

**VIII.-** Se condena a los demandados a la prestación marcada en el inciso **G)** correspondiente al pago de servicios contemplados en el contrato de arrendamiento de fecha quince de junio del dos mil diecinueve.

**IX.** Finalmente respecto al pago de los gastos y costas solicitados en este juicio por la parte actora, se **ABSUELVE**, a los demandados **\*\*\*\*\***, **representada por su administradora única \*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\***, **en su carácter de fiador**, al pago de las **costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor cuando respectivamente determinan: “...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...” y “... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código...”; no así al pago de **gastos**, pues en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia a los demandados de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, el cual ordena: “...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...”. Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, **representada por su administradora**

única \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, al pago de los gastos previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendadora, acreditó su acción y la parte demandada \*\*\*\*\*, representada por su administradora única \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia:

**TERCERO.-** Se declara terminado el contrato de arrendamiento base de la presente acción, celebrado entre \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendadora, y la parte demandada \*\*\*\*\*, representada por su administradora única \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, el día quince de junio del dos mil diecinueve, respecto del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, numero \*\*\* (\*\*\*\*\*) colonia \*\*\*\*\*, C.P. \*\*\*\*\*, Cuernavaca, Morelos.

**CUARTO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, a la **desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado, ubicado en Calle \*\*\*\*\***, numero **\*\*\* (\*\*\*\*\*) colonia \*\*\*\*\***, C.P. **\*\*\*\*\***, **Cuernavaca, Morelos**, en las condiciones en que le fue entregado el inmueble por la parte actora; concediéndosele a los demandados un plazo de **diez días**, para que realicen la desocupación voluntariamente, **apercibidos** que en caso de no hacerlo, se procederá a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, a pagar a la parte actora la cantidad de **\$47,250.00 (CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)** por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a las mensualidades de **septiembre del dos mil veinte al mes de mayo del dos mil veintiuno; cada una por \$5,250.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M. N)** por lo tanto, requiérase a la parte demandada el pago de la referida cantidad, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. De la misma manera, se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, al **pago de las rentas** que se sigan generando, hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, representada por su administradora única \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, al pago de la cantidad de **\$4,725.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M. N)** correspondiente al 10% (diez por ciento) a partir del día **quince de septiembre del dos mil veinte al quince de mayo del dos mil veintiuno, por concepto de intereses devengados**, de acuerdo a la cláusula segunda correspondiente al capítulo de la renta, del contrato de arrendamiento de fecha **quince de junio del dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan generando**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\*, representada por su administradora única \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, del pago de la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N)** por concepto **de pena convencional**, en base a los argumentos vertidos en la presente resolución.

**OCTAVO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*, representada por su administradora única \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria y \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador, a la prestación marcada en el inciso **F)** correspondiente a la exhibición de todos y cada uno de los recibos de pago que hayan hecho, con motivo de los diversos servicios que cuenta el inmueble arrendado, tales como agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet o

cualquier otro por ello contratados, de conformidad con lo pactado en la cláusula marcada con el número 5 del "CAPITULO 1 DE LA LOCALIDAD" del contrato de arrendamiento materia de este juicio.

**NOVENO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, a la prestación marcada en el inciso **G)** correspondiente al pago de servicios contemplados en el contrato de arrendamiento de fecha quince de junio del dos mil diecinueve.

**DECIMO.-** Se absuelve a la demandada **\*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, del pago de **las costas** generadas en el presente juicio, por lo expuesto en el cuerpo considerativo de esta resolución.

**DECIMO PRIMERO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, representada por su administradora única **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, al pago de los gastos previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

#### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, por ante su Primera

Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YURIDIA NATHALIE VALLE CERVANTES**, con quien legalmente actúa y da fe.-

Lmts/ssb\*\*