



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; veintidós de marzo dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **43/2020**, relativo al **JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por ***** contra ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligada solidaria, respectivamente, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

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

1. Presentación de la demanda. Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintinueve de enero dos mil veinte, que por razón de turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ***** , demandó en la Vía **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, de ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligado solidario, las siguientes prestaciones:

*“A. La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y los ciudadanos ***** en su carácter de **ARRENDATARIO**, y ***** como **OBLIGADO SOLIDARIO**, en fecha quince (15) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), por cuanto hace al inmueble ubicado en ***** . Ello en términos de las cláusulas **TERCERA y DÉCIMA PRIMERA INCISOS “A)” y “D)”** del instrumento contractual de referencia.*

*B. Como consecuencia de la prestación que antecede, se declare judicialmente la **TERMINACIÓN** del contrato de arrendamiento base de la presente acción por la causal de **RECISIÓN**. Ello en términos de lo establecido por el arábigo 1984 fracción IV, de la legislación sustantiva civil de vigencia para la entidad.*

*C. La desocupación, así como entrega física, real y jurídica a favor de la suscrita respecto del inmueble arrendado ubicado en ***** , y sus accesorios.*

D. El pago de la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de las pensiones rentísticas adeudadas correspondientes al mes de **DICIEMBRE** de dos mil diecinueve (2019) y **ENERO** de dos mil veinte (2020), más las que se sigan erogando hasta la desocupación y entrega formal del inmueble materia del juicio que nos ocupa.

E. El pago de los intereses moratorios generados por el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas ello en términos de la cláusula **TERCERA** del instrumento contractual base de la acción, motivo por el cual se solicita el embargo de bienes suficientes propiedad del demandado para efecto de garantizar el cumplimiento de las prestaciones reclamadas.

F. El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de suministro de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio contratado para la ocupación del inmueble arrendado generados por el arrendatario, motivo por el cual se le requiera la entrega de los recibos que justifiquen que se encuentra al corriente respecto al pago de los servicios de referencia.

G. El pago de los gastos y costas que originen con motivo de la tramitación del presente juicio, y hasta su total conclusión...”

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda los que se tienen íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen; asimismo, indicó los fundamentos de derecho que consideró aplicables al caso, anexando los documentos en que fundó el ejercicio de su acción.

2. Auto de Admisión. Por auto de fecha cinco de febrero del año dos mil veinte, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a la parte demandada a efecto de que contestará la demanda entablada en su contra; asimismo, se le requirió para que señalará domicilio dentro de la ubicación de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal



PODER JUDICIAL

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

se le harían y surtirán efecto a través de la publicación en el Boletín Judicial.

3. Emplazamiento. El veintiuno de agosto de dos mil veinte, se le emplazó personalmente y corrió traslado a la parte demandada *****, en términos del auto de radicación; asimismo, en la citada fecha, se llevó a cabo la diligencia de embargo precautorio en contra del demandado por la cantidad que adeuda, en el que ante la omisión de señalar bienes de su propiedad para garantizar lo requerido, lo hizo la parte actora, tal y como consta en el acta que obra a foja 34 del expediente en que se actúa.

De igual modo, el diez de diciembre de la misma anualidad, se emplazó a *****, por conducto de *****, quien dijo ser habitante del domicilio y esposo de la demandada.

4. Contestación de demanda. En auto de uno de septiembre dos mil veinte, se le tuvo en tiempo y forma a *****, en su carácter de arrendatario, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus excepciones y defensas, con las cuales se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; así como por enunciadas las pruebas ofrecidas de su parte. Atento a lo anterior, la parte actora desahogó la vista ordenada mediante ocurso **4809**, presentado el diez de septiembre del año indicado.

En diverso auto de veintitrés de diciembre dos mil veinte, se le tuvo en tiempo y forma a *****, en su carácter de obligada solidaria, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus excepciones y defensas, con las cuales se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera;

así como por enunciadas las pruebas ofrecidas de su parte; consecuentemente, en proveído de ocho de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada, mediante oficio **616**, asimismo, atendiendo al estado procesal de los autos, se ordenó abrir el juicio a prueba, por un plazo de cinco días para ambas partes.

5. Admisión del caudal probatorio. El treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se procedió a señalar día y hora para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, prevista por el artículo 600 del Código Procesal Civil vigente en esta Entidad y se proveyeron las pruebas ofrecidas por la parte actora, consistentes en: **la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** y *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario, respectivamente; la **DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número 1 del escrito inicial de demanda; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANO**.

Por otra parte, ante la omisión de la parte demandada de ratificar las pruebas anunciadas en su contestación de demanda u ofrecer nuevas probanzas, se le tuvo por precluido su derecho para hacerlo, en términos del artículo 215 del Código Procesal Civil vigente en la entidad.

6. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El veintinueve de julio dos mil veintiuno, tuvo verificativo la referida audiencia de Ley, prevista en el numeral 640 de la Ley Adjetiva Civil, a la que compareció la parte actora *****, no así la parte demandada *****, en virtud de no encontrarse notificado, ni la demandada *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como



PODER JUDICIAL

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

consta en la cédula de notificación de catorce de junio de dos mil veintiuno; diligencia en la que se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, sin embargo, dado que existían probanzas pendientes por desahogar, se señaló nuevo y día para la continuación de la diligencia referida; por lo que audiencia de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, ante la continuación de la diligencia referida, la parte actora se desistió de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo del demandado ***** y la declaración de parte a cargo de la demandada ***** , por así convenir a sus intereses. Finalmente, el día dieciocho de marzo de dos mil veintidós, una vez concluido el desahogo de pruebas, previa certificación secretarial, se pasó a la etapa de alegatos, en el que la parte actora formuló los que a su parte correspondía y ante la incomparecencia de los demandados, se les tuvo por precluido el derecho para alegar lo que a su derecho correspondiera; consecuentemente, se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, la que ahora se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. Competencia. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, y la **vía elegida es la correcta** en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 34 fracción III y 636 del Código Procesal Civil en vigor, así como lo previsto por el numeral 349 del Código Procesal Civil que señala que, todas las controversias se tramitarán en la vía ordinaria civil, con excepción de las tengan señalado en el código una vía distinta o tramitación

especial, por lo que al reclamar como acción principal la rescisión del contrato de arrendamiento, tiene que ser incoada en términos del artículo 636 del Código Procesal Civil en vigor vigente, ya citado, dado que el contrato basal de la acción es precisamente de arrendamiento; en virtud que versa sobre un bien raíz, por lo que sí es aplicable la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles, pues la amplitud de esa norma jurídica abarca toda contienda judicial en la que este de por medio cualquier reclamo inherente a este tipo de contratos.

II. Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor, se procede en primer término al estudio de la **legitimación procesal** de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aun en sentencia definitiva; la cual es independientemente de la legitimación *ad causam* o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Al respecto, cabe precisar lo que dispone el precepto legal **179** de la Ley en cita, señala que:

“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.”

Por su parte, el numeral **180** del Ordenamiento Legal citado, establece que:

“Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles;”



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, tomando en consideración que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil en comento que:

“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...”

Así mismo, el artículo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, establece que:

“Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado.”

Como se ha establecido, la legitimación procesal activa se entiende como la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. 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; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el 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.

Ahora bien, la legitimación de ***** y ***** y ******, en su carácter de arrendadora, arrendatario y obligada solidaria, respectivamente, dentro del presente procedimiento, en concepto de la que resuelve, se encuentra debidamente acreditada con el documento exhibido por la actora en mención, consistente en un contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecinueve, habida cuenta que, en diligencias de embargos precautorios de veintiuno de agosto y diez de diciembre ambos de dos mil veinte, ambos demandados reconocieron la suscripción y existencia de dicho contrato de arrendamiento; en tal virtud, se le concede eficacia probatoria plena en términos de los artículos 444 y 490 de la ley procesal de la materia, en términos de lo establecido por el artículo 191 del Ordenamiento Legal invocado, y del cual se desprende la relación jurídica procesal entre la parte actora y los demandados. Así como el reconocimiento expreso por parte de los demandados quienes al dar contestación a la acción intentada en su contra, refirieron al caso en concreto que sí celebraron el contrato de arrendamiento.

Siendo aplicable a lo anterior la tesis jurisprudencial deducida de la página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, tercera sala, sexta época, del apéndice al Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA) En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por



PODER JUDICIAL

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

inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho.”

Además, sirve como criterio orientador la Tesis Aislada, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Registro: 239523, Volumen 217-228, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 108, el cual establece:

“DESAHUCIO, JUICIO DE. LA LEGITIMACIÓN DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCIÓN. *El juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 489 y 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y aunque válidamente se pueden oponer excepciones distintas a la de pago, como la falta de legitimación, porque la actora no era propietaria del bien arrendado, o porque no participó en el contrato de arrendamiento la propietaria ni autorizó a la actora para celebrarlo, debe considerarse que tales argumentos no desvirtúan la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción. En efecto, conforme al artículo 1797 del Código Civil aplicable, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, la reconocida como arrendadora concedió el uso y goce de parte de un inmueble y la arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden.”*

Amparo directo 6036/86. Raquel Ruiz de Suárez. 2 de marzo de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Ernesto Díaz Infante. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Leonel Valdés García.

Nota: En el Informe de 1987, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO DE DESAHUCIO. LA LEGITIMACION DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCION."

III. Excepciones. Ahora bien, previo al estudio del fondo de la cuestión planteada, se procede a resolver **las excepciones** interpuestas por la parte demandada ***** y ***** , en su carácter de arrendatario y obligada solidaria, ello en relación a la demanda principal interpuesta por *****; en lo que respecta a las excepciones interpuestas por ***** , son las siguientes:

“...1.- La excepción de falta de personalidad o capacidad del actor para demandar.

2.- Excepción de falta de acción y derecho de la actora para demandar...”

En relación a la excepción consistente en la **FALTA DE PERSONALIDAD O DE CAPACIDAD EN EL ACTOR**, debe decirse que la misma es improcedente dado al resultado contenido en el considerando II del presente fallo, en el cual por los motivos ahí expuestos se tuvo por acreditada la legitimación activa del actor.

Por lo que respecta a las excepciones de falta de acción y derecho, éstas no constituyen propiamente una excepción, sino que implican en revertir la carga de la prueba a la contraparte y obligar al juez analizar todos y cada uno de los elementos de la acción, y con ello determinar la procedencia de las prestaciones que reclama, por tanto las mismas serán estudiadas al momento de resolver la cuestión planteada. Funda el criterio antes expuesto la siguiente jurisprudencia:



PODER JUDICIAL

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

“SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* 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, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. Tesis de **Jurisprudencia**.

IV. Estudio de la acción principal. Enseguida se procede al estudio y análisis de la acción principal, en la que *********, demanda de ********* en su carácter de arrendatario, y de *********, en su carácter de obligada solidaria las prestaciones ya anteriormente citadas.

Ahora bien, el precepto **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato

de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación al uso o goce de la cosa, estando en consecuencia, facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa”.

De igual forma en el artículo **1889** del ordenamiento en cita establece el tiempo de entrega del bien sujeto a arrendamiento:

“La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.”

El numeral **1901** del ordenamiento en cita establece como obligación del arrendatario, entre otras cosas:

“...satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos...”

Por último, el precepto **1955** fracción I del Código Civil, dispone como causa de terminación del arrendamiento.

“...El arrendador puede exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos los artículos 1918 y 1921 de la Ley Adjetiva Civil vigente.”

A ese respecto y a efecto de acreditar su pretensión la parte actora ofreció como prueba de su parte en primer lugar la documental privada consistente en copia certificada del Contrato de Arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecinueve, documental que al no ser impugnadas por cuanto a su contenido y firma se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el numeral 490 en relación con el 443 y 444 de la Ley en comento.

Es de explorado derecho que cuando se trata de exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento por lo



PODER JUDICIAL

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

que respecta al pago de las rentas, ésta cláusula, debe estar establecida en los citados contratos; de ahí que, del contenido de los mismos, se advierte que por cuanto al pago de rentas, quedó estipulado en su CLÁUSULA TERCERA, en los siguientes términos:

“TERCERA.- VALOR DE LA RENTA Y FORMA DE PAGO.- La renta estipulada por la ocupación de dicho inmueble es la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) con mantenimiento incluido, mensuales adelantados, cantidad que deberá pagar “EL ARRENDATARIO” al “EL ARRENDADOR” por anticipación los días 15 de cada mes, por lo que todo pago de renta pactada, que se realice después de los 5 días posteriores a la fecha de pago de cada mes causará un interés moratorio a razón del 10% mensual, independientemente que se actualice la hipótesis de rescisión del presente contrato por falta de pago puntal de renta.

*“EL ARRENDATARIO” se obliga a cubrir el importe total de la renta señalada dentro del párrafo que antecede, en la cuenta bancaria ***** del banco ***** a nombre de *****.*

Ambas partes convienen en que a partir de agosto todo mes que ocupe “EL ARRENDATARIO” el inmueble arrendado, se considerará forzoso y deberá pagarlo íntegramente, aun cuando ocupe el inmueble un solo día.

“EL ARRENDATARIO” no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicial, sino que la pagará íntegramente en los términos pactados en este contrato...”

Ahora bien, es importante precisar lo que dispone el numeral 1918 del Código Civil que a la letra dice:

“ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos...”

Por lo que respecta al pago de las rentas, la presentación de los contratos, y la demanda, en virtud del principio del desplazamiento de la prueba, coloca a los

demandados en la obligación de justificar el pago, por lo que, respecta a la parte actora en su escrito de demanda refirió que la parte demandada omitió pagar el importe rentístico correspondiente a los meses de **diciembre de dos mil diecinueve y enero de dos mil veinte**, que de acuerdo con el contrato de arrendamiento el bien inmueble arrendado se ubica en *********, que la renta mensual debería pagarla por anticipado los días 15 de cada mes, por lo que todo pago de renta pactada, que se realizara después de los 5 días posteriores a la fecha de pago de cada mes causaría un interés moratorio a razón del 10% mensual, independientemente que se actualice la hipótesis de rescisión del presente contrato por falta de pago puntal de renta, por lo que ante la omisión de la demandada de pagar las rentas respectivas, ha generado un adeudo de DOS MESES, haciendo un total de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

Por su parte, el demandado *********, mediante curso 4325, dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, en el que señala que son improcedentes todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, indicando que es cierto que celebró el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora así como el monto de la renta, negando que el inmueble hubiera sido recibido a su entera satisfacción, por lo que desde la firma del contrato de arrendamiento acordó en forma verbal con la actora que la misma realizaría diversas acciones de mantenimiento al inmueble, entre estos se encontraban la impermeabilización del inmueble, el arreglo y puesta en marcha de la alberca, la compostura de diversas fugas en la instalación hidráulica, específicamente en los baños y la cocina, el cambio de cerraduras, el lavado de tinaco, entre



PODER JUDICIAL

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

otras y que dichas actividades se realizarían en los tres primeros meses de ocupación del inmueble, esto es en los meses de septiembre y octubre de dos mil diecinueve, lo cual no sucedió. En virtud de lo anterior, ante las múltiples solicitudes realizadas a la actora y sin que lo hiciera, el demandado refiere que la realizó a medida de sus posibilidades diversas acciones correctivas que le permitieran habitar el inmueble, por lo que acordó de manera verbal con la actora que los gastos erogados serían descontados en los futuros pagos de renta una vez transcurridos los 3 meses mencionados anteriormente; asimismo, admite que hizo el pago de la pensión rentística hasta el mes de noviembre de dos mil diecinueve y que se ha negado a dar cumplimiento a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve, ante la omisión de la actora de expedirle los recibos fiscales correspondientes a las rentas de agosto a noviembre de dos mil diecinueve, aunado a que ha realizado diversas acciones de reparación del inmueble que ocupa en razón a la falta de mantenimiento de que adolecía la vivienda motivo del presente juicio.

Del mismo modo, la demandada ***** , dio contestación a la demanda interpuesta en su contra a través del escrito registrado bajo la cuenta 8301, en el que indica que no es procedente la rescisión del contrato de arrendamiento, dado que el mismo concluyó el veinte de agosto de dos mil veinte y que no se puede considerar prorrogado el mismo, en razón de que el inmueble no se encuentra ocupado, aunado a que en la cláusula segunda se advierte que el arrendatario renuncia expresamente a los beneficios de la prórroga y de tácita reconducción, situación por la que considera que no puede inferirse válidamente dicho acto jurídico se encuentra vigente y

surtiendo efectos legales entre las partes intervinientes, máxime que dice tener conocimiento que la parte actora tiene la posesión física real y material del bien raíz motivo del juicio que nos ocupa; asimismo, indica que en lo que respecta al pago de intereses los mismos resultan usureros.

En este tenor y siendo que correspondía a la parte aquí demandada justificar, con los recibos respectivos o con cualquier otro elemento de prueba para relevarlo de la obligación exigida, sin que la parte demandada haya acreditado por medio idóneo que se encuentre al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, con los recibos de renta correspondientes, o en su caso, con la consignación oportuna de la renta, y siendo que de la literalidad del documento basal concretamente a lo establecido en la cláusula **TERCERA** referente al precio de la renta la partes pactaron que: *“...La renta estipulada por la ocupación de dicho inmueble es la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)...”*.

Lo anterior igualmente se encuentra corroborado con la prueba documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecinueve, documental que como ya se estableció con antelación, al no ser impugnada por cuanto a su contenido y firma se le otorga valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el numeral 490 en relación con el 443 y 444 de la Ley en comento.

De igual manera, se encuentra corroborado con la confesión expresa realizada por el demandado *********, en su escrito de contestación de demanda, en la que admite que se ha negado a pagar la pensión rentística a partir de diciembre de dos mil diecinueve, en razón de que la parte actora se ha negado a expedirle los recibos



PODER JUDICIAL

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

fiscales correspondientes a los meses de agosto a noviembre de dos mil diecinueve y que el mismo ha realizado trabajos de reparación y mantenimiento en el inmueble motivo del contrato de arrendamiento.

Asimismo, de la prueba confesional a cargo de la parte demandada *****, quien al no haber comparecido al desahogo de la misma se le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales reconociendo fictamente que: *“Que con fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, celebró formal contrato de arrendamiento con su articulante *****, respecto del bien inmueble ubicado en *****; Que en el contrato base de la acción, se pactó que el uso de inmueble sería para casa habitación; que en la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento base de la presente acción, se pactó que la cantidad por concepto de renta mensual sería de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.); que en el contrato base de la presente acción, se pactó que el pago de las pensiones rentísticas las realizaría por adelantado; que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la presente acción, se pactó que el pago de las pensiones rentísticas mensuales se realizaría en la cuenta bancaria, cuyo titular es la señora *****; que se realizó de manera puntual el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato base de la presente acción, hasta el mes de noviembre de dos mil diecinueve; que ha sido omisa en pagar las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de diciembre de dos mil diecinueve a octubre de dos mil veinte; que desde que fue emplazado al presente juicio, ha sido omisa en pagar o consignar el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de diciembre de dos mil diecinueve a octubre de dos mil veinte; que en la cláusula*

cuarta del contrato de arrendamiento que basa la presente acción, se ha comprometido a “tomar a su cargo y responsabilidad todos los gastos de reparación y mantenimiento para el estado normal del uso del bien inmueble arrendado”; que al momento de arrendar el inmueble materia del presente juicio, se recibió a la más entera satisfacción del arrendatario; que se comprometió a pagar un interés moratorio a razón del diez por ciento (10%) mensual, en el supuesto de incumplir con el pago de las pensiones rentísticas; que es inexistente un pacto verbal que modificara las condiciones contractuales del arrendamiento; que fue hasta el mes de octubre de dos mil veinte cuando el arrendatario abandonó el inmueble materia de la acción que nos ocupa; que fue omisa en acatar los requerimientos extrajudiciales mediante los cuales se le exhortaba a cumplimentar con sus obligaciones de contractuales.”. Pues si bien dicha prueba confesional fue ficta, y que las misma no hace prueba plena en juicio, cierto es también que, se le concede eficacia probatoria, puesto que se encuentran relacionadas con diversos medios de convicción, a los cuales previamente se les ha concedido valor probatorio pleno.

Por lo que, quien resuelve considera que ha quedado justificada la acción ejercitada por *****, en razón de que ***** en su carácter de arrendatario y *****, en su carácter de obligada solidaria, han incumplido en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, habida cuenta que con la exhibición del contrato de arrendamiento de que se trata, quedó plasmada la voluntad de las partes, por tanto, quedó acreditada la relación contractual de arrendamiento entre las partes contendientes y el incumplimiento por parte de la demandada con las obligaciones contraídas en el mismo, por lo tanto, a dichos



PODER JUDICIAL

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

medios probatorios se les otorga eficacia plena en términos de los arábigos 427, y 444 de la Ley en comento, y se llega a la convicción de que **es procedente declarar fundada la acción derivada del contrato de arrendamiento celebrado el quince de agosto de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble ubicado en *****.

Lo anterior, relacionado con las pruebas **presunciones legales y humanas, e instrumental de actuaciones** ofrecidas por la actora, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar, y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, lo que se deriva de la valoración que se realiza en los términos prescritos por el artículo 493 del Código Procesal Civil vigente, y de las cuales se advierte que las partes sabían el contenido y alcance del acto jurídico celebrado en los documentos base de la acción y las consecuencias legales por el incumplimiento en el pago del mismo; surtiendo efectos legales bastantes y suficientes para otorgarle valor probatorio a las examinadas pruebas, lo que permite racionalmente fundar la existencia y veracidad de los hechos que se le imputan al demandado. Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Octava Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Mayo 1991, a página 112 bajo el siguiente rubro y texto:

“PRUEBA PRESUNCIONAL. EN QUE CONSISTE.
La prueba presuncional no constituye una prueba

especial sino una artificial que se establece por medio de las consecuencias que sucesivamente se deduzcan de los hechos por medio de los indicios, de manera que por su íntima relación llevan al conocimiento de un hecho diverso al través de una conclusión muy natural, todo lo cual implica que es necesaria la existencia de dos hechos, uno comprobado y el otro no manifiesto aún que se trata de demostrar.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SÉPTIMO CIRCUITO.”

Bajo ese contexto, valorados los medios de convicción junto con la instrumental de actuaciones y, la presuncional en su doble aspecto legal y humano, en términos de las reglas de la lógica y experiencia y, reglas especiales a que aluden los artículos de lo dispuesto por los artículos 416, 426, 490, 491 y 493 del Orden Adjetivo Civil vigente en el Estado, favorecen a los intereses de su oferente para acreditar la acción intentada por la parte actora, cuenta habida que de las mismas se aprecia que la parte demandada incumplió con lo estipulado en el contrato de arrendamiento de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, documental a la cual, de conformidad con el artículo 490 Y 491 del Código Procesal Civil en vigor, se les otorga valor probatorio.

En ese tenor, de las pruebas valoradas en párrafos precedentes, se desprende el incumplimiento de la obligación contractual contraída por el demandado ****** en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de obligada solidaria*, en el multicitado contrato de arrendamiento, como se hizo mención, al dejar de cubrir el monto de la renta pactada en el básico de la acción; circunstancia que no se encuentra desvirtuada por ningún elemento de convicción, dejando de cumplir con lo dispuesto por el numeral 386 del Código Procesal Civil en vigor, que a la letra señala:



PODER JUDICIAL

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

“ARTICULO 386.- *Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”*

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis de la Octava Época, del Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV-I, Febrero de 1995, a página 335 bajo el siguiente rubro y texto:

“PRUEBA CARGA DE LA. *La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”

Amparo directo 3383/93. Compañía Hulera Goodyear Oxo, S.A. de C.V. 8 de julio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.”

Atento a lo anterior, se llega a la válida conclusión que la parte actora ***** , *probó su acción*, y la parte demandada ***** *en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de obligada solidaria*, si bien comparecieron a juicio, sin embargo, no ofertaron prueba

alguna para probar la pretensión de terminación del contrato y de pago de conformidad con los elementos probatorios aportados al juicio.

Así las cosas y atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, en términos precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiéndose estar al sentido literal del contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecinueve, y, la voluntad de las partes ahí contenida, por tanto, al no mostrar los pagos reclamados, es causa de rescisión de contrato como lo establece el numeral 1715 del código civil vigente para el estado de Morelos:

“...INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato...”

En razón de lo anterior, se da por **RESCINDIDO LEGALMENTE** el contrato de arrendamiento celebrado el quince de agosto de dos mil diecinueve, por *****, en su calidad de arrendadora, y por la otra *****, en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de obligada solidaria, respecto del bien inmueble ubicado en *****, ante la mora en el cumplimiento de la parte demandada en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el básico de la acción, por lo que, se declara la **terminación** del contrato de arrendamiento base de la acción, solicitada en el inciso **B** de su escrito inicial de demanda, por la causal de **rescisión** del contrato de arrendamiento.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Octava Época, de los Tribunales



PODER JUDICIAL

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

Colegiados del Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Julio de 1991, a página 92 bajo el siguiente rubro y texto:

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

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

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 43, julio de 1991, página 95.”

Así como lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, a página 1258 bajo el siguiente rubro y texto:

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

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua.

Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de



PODER JUDICIAL

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

Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 341/2009. 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.”

Y lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Octava Época, del Tribunal Colegiados del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Julio de 1995, a página 472 bajo el siguiente rubro y texto:

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

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Octava Época:

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

Amparo directo 189/91. María de los Ángeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos.

NOTA: Tesis VI.2o.J/247, Gaceta número 64, pág. 43; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XI-Abril, pág. 53. Quinta Época. Instancia: Tercera Sala.

IV. Ahora bien, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **C**, referente a la **desocupación y entrega del inmueble arrendado**, esto es, el ubicado en ***** , en los documentos base de la acción, específicamente en la CLÁUSULA PRIMERA, se advierte que el demandado, recibió el inmueble motivo del arrendamiento en perfecto estado de conservación, y siendo que de conformidad con la cláusula DÉCIMA TERCERA, en la cual el arrendatario se obligó a devolver la localidad arrendada a entera satisfacción de éste con todas sus partes; en tal virtud, es procedente la entrega del inmueble en mención, y toda vez que la parte demandada no ha entregado la propiedad, tal y como consta en autos consistente en cedula de notificación personal y razón de emplazamiento a ***** de **veintiuno de agosto dos mil veinte**, en la cual consta que se emplazó a la parte hoy demandada en el domicilio ubicado en *****; de igual modo, obra en autos el emplazamiento practicado a la diversa codemandada ***** , mismo que tuvo verificativo el diez de diciembre de dos mil veinte, en el domicilio motivo del presente juicio; por lo que advirtiéndose que el inmueble referido se encuentra habitado por el arrendatario y la obligada solidario, luego entonces lo procedente, es **poner en posesión real y jurídica** del bien inmueble ubicado en ***** a su propietaria ***** .

V. Por cuanto a la prestación marcada con la letra **D**, consistente en el pago de la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas de conformidad con lo establecido en la cláusula TERCERA del contrato de arrendamiento de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, correspondientes a los meses de diciembre de dos mil diecinueve y enero de dos mil veinte, más las que



PODER JUDICIAL

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

se sigan erogando hasta la desocupación y la entrega formal del inmueble materia del presente juicio la misma es procedente, a razón de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, con base a lo siguiente.

En principio es preciso señalar que, cuando se exige el pago de las rentas, con la presentación del contrato y la demanda, se coloca al demandado en la obligación de justificar el pago con los recibos respectivos o bien con cualquier otro elemento de prueba para relevarlo de la obligación exigida, así atendiendo el caso concreto y toda vez que la parte demandada ***** y *****, aun y cuando comparecieron a juicio, no acreditaron estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, y siendo que, como se pactó en el aludido contrato de arrendamiento en su cláusula tercera quedó estipulado que el precio de la renta durante la vigencia del contrato, sería por la cantidad mensual de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.).

En ese tenor en efecto la renta correspondiente a los meses de diciembre de dos mil diecinueve y enero de dos mil veinte, es la correspondiente a **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, que multiplicada está por los dos meses que transcurrieron, nos arroja la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de rentas vencidas.

Además de lo anterior, debe establecerse que, la actora para acreditar su acción, exhibió el contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecinueve, celebrado por *****, en su calidad de arrendadora, por *****, como arrendatario y por ***** como obligada solidaria, respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en Calle *****; documental a la cual, de

conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil se le otorga valor probatorio, pues no fueron desvirtuadas en su contenido y forma; bajo este contexto y, toda vez que la parte demandada no probó encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas correspondientes a los meses de diciembre de dos mil diecinueve a enero de dos mil veinte; lo que trae como consecuencia, que no acreditó estar al corriente en sus pagos por concepto de rentas que le son reclamados.

En cuanto a las rentas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada, estas se consideraran respecto del pago de las rentas mensuales que se causen a razón de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, a partir del mes de ***febrero de dos mil veinte y las que se sigan generando hasta la entrega física y legal del bien inmueble dado en arrendamiento***, lo anterior en términos de lo estipulado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción. Por lo tanto, se le condena al pago de dicha prestación, previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Octava Época, de los Tribunales Colegiados del Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Abril de 1991, a página 149 bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS HASTA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE. LEGALIDAD DE LA CONDENA. *Es legal la condena de la demandada al pago de las pensiones rentísticas causadas desde la iniciación del juicio hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, ya que al haberse decretado en la sentencia la desocupación y entrega del inmueble de mérito, resulta correcta tal condena fijada con fundamento en las prestaciones reclamadas por la actora; pues de lo contrario se,*



PODER JUDICIAL

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

llegaría al extremo de que, en caso de retraso de la inquilina en el pago de sus rentas, para obtener su pago la arrendadora se vería obligada a instaurar un juicio por cada mes de retraso, hasta la total desocupación de la localidad arrendada.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4477/90. La Federación. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.”

VI. Ahora bien, por cuanto a la prestación marcada con la letra **E** consistente en el pago de **intereses moratorios** a razón del **10% (diez por ciento)** mensual, por retardo injustificado en el cumplimiento de la obligación de pago de pensiones rentísticas, es procedente, ello en virtud de que ambas partes pactaron en la cláusula tercera del contrato base de la presente acción.

Debe establecerse que de acuerdo a la reforma del artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio del dos mil once, no implica que los órganos jurisdiccionales dejen de ejercer sus facultades de impartir justicia, pues opera en relación con los tratados internacionales de derechos humanos y con la interpretación más favorable a las personas y al orden constitucional. De ahí que, si dichos instrumentos internacionales se aplican en determinada institución jurídica por contemplar una protección más benéfica hacia las personas, ello no implica inobservar los presupuestos procesales que la regulan, establecidos en la legislación local aplicable.

Así nuestra constitución asume con mayor claridad los principios universales de definición, protección y defensa de los derechos propios de la condición humana, por lo

que ningún servidor público puede excusarse de protegerlos y ninguna emergencia será válida para justificar cualquier acción que en los hechos los vulnere o pase por alto.

Ahora bien, de la interpretación sistemática del artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el numeral 4o. de la Ley sobre la Celebración de Tratados, se advierte que tanto la Constitución como los referidos tratados internacionales son normas de la unidad del Estado Federal cuya observancia es obligatoria para todas las autoridades, por lo que la reforma Constitucional de seis de junio del dos mil once, entre otros objetivos, tuvo la inherente finalidad de fortalecer el compromiso del Estado mexicano respecto a la observancia, respeto, promoción y prevención en materia de derechos humanos, así como de ampliar y facilitar su justiciabilidad en cada caso concreto, a través del denominado sistema de control convencional; por lo que resulta lógico y jurídico que dichos instrumentos internacionales, suscritos y ratificados por nuestro país, con énfasis prioritario para aquellos vinculados con derechos humanos, como lo es la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), sean de observancia obligatoria para todas las autoridades del país.

Por lo que en ese tenor, en la impartición y administración de justicia, destaca el hecho de que en los asuntos que conozcan y resuelvan **los jueces tanto federales como del orden común deberán tomar en cuenta para sus resoluciones los Derechos Humanos reconocidos tanto en la Constitución Federal, como en los Tratados Internacionales de los que el Estado**



PODER JUDICIAL

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

mexicano sea parte, aun por encima de la legislación nacional.

Por ello, resulta claro que los **derechos fundamentales, ya sea que provengan de fuente constitucional o internacional, gozan de plena eficacia jurídica**, incluso en las relaciones entre particulares, pues la exigibilidad deriva del contenido del derecho y no de la forma en que el mismo se incorpora al sistema jurídico.

Así, el hecho de que el Estado mexicano sea quien celebra los tratados internacionales, solamente representa el acto por medio del cual los derechos fundamentales contenidos en los mismos son incorporados al orden jurídico nacional, pero una vez que forman parte del mismo, su naturaleza es la misma que aquellos de fuente constitucional, tal y como lo preceptúa el artículo 1o. de nuestra norma fundamental.

Ahora bien, el mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos debe ser acorde con el modelo general de control de constitucionalidad que deriva del análisis sistemático de la reforma que sufrieron los artículos 1o. y 103, en relación con el 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que significa que la observancia de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **es obligatoria siempre que se ajuste a esas reformas constitucionales**, es decir, que sea acorde con la protección de los derechos humanos, reconocidos tanto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

En ese tenor de ideas, debe decirse que si bien dentro del presente asunto, concretamente del documento basal consistente en el contrato de arrendamiento de

quince de agosto dos mil diecinueve, reclama la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas, más las que se sigan generando; numerario que se tomará en cuenta para cuantificar los intereses que se adeudan.

En consecuencia, de acuerdo a lo antes expuesto, este Órgano Jurisdiccional tiene además de impartir justicia, la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, y cumplir así con los principios que establece tanto nuestra Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos como los Tratados Internacionales en que México sea parte.

Esto es, la efectividad de un convenio internacional radica en que los propios Estados parte actúen de buena fe y que, voluntariamente, acepten cumplir los compromisos adquiridos frente a la comunidad internacional, en el caso concreto, los relativos a la protección y/o defensa de los derechos humanos de sus gobernados. Esta afirmación se conoce con el aforismo *pacta sunt servanda* -locución latina que se traduce como "lo pactado obliga"-, que expresa que toda convención debe cumplirse fielmente por las partes de acuerdo con lo estipulado y en términos del artículo 26 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados. Y siendo que la suscrita tiene la obligación de estudiar de manera oficiosa con independencia de que hubiere sido planteada a petición de parte, como lo indica nuestro Máximo Tribunal, configurándose, en relación con intereses moratorios pactados por las partes.

Y toda vez que, atendiendo al control difuso de constitucionalidad, el cual prevé que es obligación de



PODER JUDICIAL

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

todas las y los juzgadores en el ámbito de sus competencia, preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentre en cualquier norma inferior, **por ende, ese contenido normativo debe de interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tienen como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo;** destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios, sino que además, confieren a la juzgadora la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en el acuerdo de voluntades y al determinar la condena conducente (en su caso), a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que evitar que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un acto jurídico, luego entonces, y en atención a los criterios producidos por nuestro más alto Tribunal, en el que como ya se estableció, la suscrita juez **adquiere convicción de oficio, de que el pacto de los intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones,** sin necesidad de recabar mayores elementos de prueba, entonces **debe de oficio** proceder a inhibir esa condición usuaria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena

respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva.

Por tanto, y advirtiendo que el interés pactado es excesivo, puesto que no obstante que las partes hayan pactado como **intereses moratorios**, el 10% (diez por ciento) mensual, sin embargo, que calculado con base el interés pactado, da como resultado el **120%** (ciento veinte por ciento) mensual; de ahí que, resulta evidente a todas luces, que los intereses, son notoriamente excesivos y que por ende, **se está ante la figura de usura** que como ya se estableció con antelación, está prohibida, luego entonces, dicha disposición se trata de un derecho fundamental, pues el artículo 1 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, amplía el catálogo de éstos no sólo a los contenidos en el ordenamiento supremo del orden jurídico nacional, sino también en los tratados internacionales aprobados por el Estado Mexicano.

De este modo, permitir que la voluntad de las partes esté sobre dicha disposición convencional sería solapar actos que conculquen derechos humanos. Es decir, al ser ésta notablemente superior a las vigentes en el mercado, causando con ello un perjuicio económico al aquí demandado reconventionista, en términos de lo dispuesto por el numeral 196 del Código Penal del Estado, y siendo que como lo preceptúa el artículo 1518 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en el sentido de que si bien la responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, **salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa**, y por su parte el numeral 1871 dispone que el interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero que cuando el intereses sean tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se



PODER JUDICIAL

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

ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia, a petición de éste o de oficio el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, **podrá reducir los intereses equitativamente.**

Por lo que, como ya se determinó en el sentido de que es notoriamente usurario el pacto de los **intereses moratorios**, de acuerdo a la tasa estipulada en el contrato base de la acción, y que además el mismo resulta ser ilegal, lo cual indudablemente se contrapone con la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

En esa tesitura, es necesario dejar precisado que la usura constituye propiamente un delito, tal y como lo establecen los artículos **386 y 386** del Código Penal federal y el numeral **196** del Código Penal para el Estado de Morelos, que establecen:

*“**Artículo 386.**- Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que este se haya se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido.*

El delito de fraude se castigará con las penas siguientes...”.

*“**Artículo 387.**- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:...*

Fracción VIII.- Al que valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de éste ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulan réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado:...”.

ARTÍCULO 196.- *A quien aprovechando la necesidad económica de otro obtenga de éste, mediante convenio formal o informal, ganancias notablemente superiores a las vigentes en el mercado, causándole con ello perjuicio económico, se le impondrán de seis meses a tres años de*

prisión y días multa equivalentes a los intereses devengados en exceso. Asimismo, se le condenará al resarcimiento, consistente en la devolución de la suma correspondiente a esos mismos intereses excedentes, más los perjuicios ocasionados.

En ese contexto, la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre deben prohibirse por la ley, en tanto que no instituye límites, parámetros o elementos que permitan a los particulares y a las instituciones de crédito, normar su criterio en la aplicación de los intereses que pudieran derivarse de las diversas convenciones que celebran al tipo pactado, así, en orden al mandato constitucional y a la comentada convención, en el que la suscrita como autoridad jurisdiccional está obligada a no aplicar disposición legal alguna que sea incompatible con ellas.

Sirve de fundamento a lo antes expuesto la tesis aislada IX.1o.4 K (10a.), emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Registro: 2004130, Localización: Libro XXII, Julio de 2013, Tomo 2, Materia(s): Constitucional, Pág. 1604, que es del tenor siguiente:

TRATADOS INTERNACIONALES DE DERECHOS HUMANOS. EL HECHO DE QUE SE APLIQUEN EN DETERMINADA INSTITUCIÓN JURÍDICA POR CONTEMPLAR UNA PROTECCIÓN MÁS BENÉFICA HACIA LAS PERSONAS, NO IMPLICA INOBSERVAR LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE LA REGULAN ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN LOCAL APLICABLE. *La reforma del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, no implica que los órganos jurisdiccionales dejen de ejercer sus facultades de impartir justicia, pues opera en relación con los tratados internacionales de derechos humanos y con la*



PODER JUDICIAL

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

interpretación más favorable a las personas y al orden constitucional. De ahí que, si dichos instrumentos internacionales se aplican en determinada institución jurídica por contemplar una protección más benéfica hacia las personas, ello no implica inobservar los presupuestos procesales que la regulan, establecidos en la legislación local aplicable.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO

Incidente de suspensión (revisión) 187/2013. Arturo Rodríguez Hernández y coags. 16 de mayo de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: F. Guillermo Baltazar Alvear. Secretario: José Luis Solórzano Zavala.

Por lo que, **al haberse acreditado plenamente la figura de la usura**, es por ello que, este órgano jurisdiccional con base a la protección de los derechos humanos del individuo, por los motivos anteriormente expuestos son suficientes para no tomar en consideración los intereses pactados al resultar ser este ilícito al haberse convenido más allá de lo legalmente permitido por la ley, y tomando por lo tanto, en consideración que el **interés moratorio oscila en un 120% (ciento veinte por ciento) ANUAL**, por lo que al haber sido como ya se estableció con antelación, ilícito dicho pacto de intereses al haberse estipulado más allá de lo permitido por la Ley, de ahí que no pueda producir obligación ni acción alguna.

Y siendo que, una de las consideraciones medulares que, con independencia de que exista un planteamiento, o no, así como de que prospere o no, en el juicio la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados; las autoridades judiciales tienen la obligación de analizar de oficio la posible configuración de la usura, aun ante la falta de petición de parte sobre el tópico, cuando se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo; por lo que, para el caso de que el operador

jurídico aprecie de las constancias que obran en autos, elementos suficientes para generar convicción judicial de que el interés pactado por las partes en el básico de la acción, fuere notoriamente excesivo y usurario, de oficio deberá analizar si en ese preciso asunto se verifica el fenómeno usurario, pues de ser así, la condena respectiva no podría hacerse sobre el interés pactado, sino solo en cuanto a la tasa de interés reducida no resulte notoriamente excesiva mediante la apreciación razonada, fundada y motivada del juzgador y con base en las circunstancias particulares del caso y en las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver.

Expuesto lo anterior, para determinar en este asunto el carácter notoriamente desproporcionado y excesivo del pacto de **intereses moratorios**, en el acto jurídico base de la presente acción, se considera lo siguiente:

a) El tipo de relación existente entre las partes.

En el particular, se trata de una relación de tipo contractual en la que la parte actora, demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó *********, como arrendatario y *********, como obligada solidaria, por la cantidad de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**

b) Calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del documento base de la acción y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada.

En el particular, de las constancias de autos se advierte que la calidad de la acreedora y del arrendador es de personas físicas.



PODER JUDICIAL

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

c) Destino o finalidad del crédito. Contrato de Arrendamiento.

d) Monto del crédito. Se reclama la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas más las que se sigan venciendo hasta la entrega del bien inmueble motivo del presente juicio.

e) Plazo del crédito: En el particular no se desprende

f) Existencia de garantías para el pago del crédito. En el particular no se desprende ninguna.

g) Por lo que respecta a los parámetros identificados como:

1.- Tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a la que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia;

2.- La variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo, e

i) Las condiciones del mercado, se consideran de especial importancia ya que son idóneos para aportar datos natural o esencialmente objetivos, sobre todo el consistente en las tasas de interés referencial que proporcionan las instituciones bancarias y que a continuación se precisan.

En el caso particular, el interés moratorio mensual pactado por las partes en los documentos base de la acción, a razón de la tasa de interés 10% (diez por ciento) mensual, tasa de interés muy superior al interés legal, establecido por el artículo 1518 del Código Civil, que es del **nueve por ciento anual**.

No obstante lo anterior, la sola disparidad entre dichas tasas de interés no es suficiente para calificar la convencionalidad como usuraria, por lo que se limitará a realizar un examen **objetivo del interés**, tomando en consideración las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al consumo, mediante préstamos personales, publicada por el Banco de México, que contiene la información básica para los clientes no totaleros.

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones electrónicas que realiza el Banco de México, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero y con fundamento en el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

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 (%)	
	Dic-18	Dic-19	Dic-18	Dic-19	Dic-18	Dic-19
Sistema	18,570	19,858	350,667	380,192	25.1	25.2
Citibanamex	4,411	4,758	98,615	110,686	20.1	20.5
Santander	2,945	2,992	64,966	69,232	20.5	21.1
American Express	429	457	14,297	15,646	20.5	21.6
Invex	295	341	4,913	5,908	25.7	23.1
HSBC	1,057	1,271	19,258	20,756	22.1	23.9
Inbursa	1,539	1,563	15,025	15,762	26.7	25.6
Banorte	1,424	1,473	32,933	36,032	29.0	28.5
Scotiabank*	550	559	9,706	10,970	27.3	29.3
BBVA**	4,129	4,426	80,093	82,763	31.4	31.1
Banco Famsa***	107	113	648	756	32.0	37.4
BanCoppel	1,542	1,751	7,986	8,857	53.2	53.2
Instituciones con menos de cien mil tarjetas totales						
Banregio	67	85	1,376	1,772	19.5	19.0
Banco del Bajío	32	37	488	660	20.6	19.4
Banca Afirme	21	27	333	376	37.7	36.3

Como se puede apreciar de los datos que ofrece el Banco de México, la tasa de **interés** establecida por los bancos de nuestro país, fluctuaba aproximadamente por lo que respecta en el año dos mil diecinueve (**periodo en el cual incurrió en mora publicado por el Banco de**



PODER JUDICIAL

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

México,) entre el **19.0** y el **53.2%** de interés anual, y atendiendo al criterio jurisprudencial que antecede, el referente que reporta **el valor más alto para operaciones similares** (créditos personales) y que corresponde a la temporalidad más próxima de acuerdo a la época en la cual se reclama el pago de intereses del documento base de la acción, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa y que resulta aplicable al juicio que ahora nos ocupa, es de **53.2% (cincuenta y tres punto dos por ciento) anual** correspondiente a la **tasa promedio ponderado por saldo (%)**, de la Cartera comparable total vigente en el año dos mil diecinueve, en el caso particular la tasa pactada por las partes en los documentos de crédito, es más del **120.00% anual**, es decir, muy superior al interés legal, establecido por el artículo 1518 del Código Civil, que es del nueve por ciento anual; así como a la tasa promedio ponderada publicada por el Banco de México.

Con la precisión del dato objetivo se desprende a consideración de la suscrita que la tasa de interés moratoria pactada por las partes, es excesiva, y con ello se considera que por lo mismo la tasa de interés pactada, el cual es inestable, se trata de una tasa de interés notoriamente desproporcional y excesiva que constituye usura; razón por la cual teniendo en cuenta que el interés moratorio fijado por las partes en el contrato base de la acción, es del **120.00% anual**, lo cual a consideración de quien resuelve resulta desproporcional y excesivo, puesto que la citada tasa, es por mucho más alta que el de los indicadores económicos que publica el Diario Oficial de la Federación, entre ellos, la tasa del Costo Porcentual Promedio que como ya se estableció a consideración de la suscrita y con base al análisis antes expuesto dicho porcentaje es usurario.

En ese sentido, partiendo de que la tasa de interés fluctuaba entre el **19.0 y el 53.2%** de interés anual, de acuerdo a los indicadores económicos que publica el Diario Oficial de la Federación, porcentajes que sumados dan como resultado el 72.2% entre dos, obtenemos como resultado la tasa promedio ponderada de **36.1% (TREINTA Y SEIS PUNTO UNO POR CIENTO) ANUAL**; de ahí que, lo que procede legal y justamente, es regular dicha tasa de interés, a 36.1% dividida entre doce meses del año, resulta el 3.00% mensual, sobre el numerario al que ha sido condenados los demandados, por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, mismos que deberán calcularse a partir del mes de **diciembre dos mil diecinueve**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, de la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Abril de 2009, a página 82 bajo el siguiente rubro y texto:

“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 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*



PODER JUDICIAL

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

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.

Contradicción de tesis 58/2008-PS. Entre los criterios sustentados por el Tercer y Décimo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de enero de 2009. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Gustavo Ruiz Padilla.

Tesis de jurisprudencia 14/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de enero de dos mil nueve."

Así como lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados del Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Febrero de 2003, a página 70 bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS POR LA EXTEMPORANEIDAD EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 2007, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone: "La indemnización es compensatoria o moratoria de acuerdo con las siguientes disposiciones: ... II. La indemnización moratoria comprende los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación."; y en los términos del artículo 2009 del mismo ordenamiento: "Para que proceda la indemnización moratoria es necesario que el deudor después de haber incurrido en mora, cumpla la obligación o pague al acreedor la indemnización compensatoria.". Es decir, como anota Braudy Lactinerie et Barde (citado por Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, página 99, Porrúa, México, 1960) "A la indemnización que se debe al acreedor, en razón del simple retardo en la ejecución se le llama indemnización moratoria porque es debida

por la demora. Es la evaluación en dinero del interés que el acreedor tenía en que la obligación fuese ejecutada en la época en que debía serlo.". De esta suerte, para que se justifique la condena a cubrir intereses moratorios, por la falta de pago de las pensiones rentísticas, no es necesaria la prueba directa de la causación de los daños y perjuicios, pues el solo hecho de la mora determina la causación de estos últimos, dado que es obvio que el arrendador pudo obtener réditos por el capital adeudado durante el tiempo de la mora. Por esta razón, el artículo 2015 del ordenamiento en consulta establece que: "Cuando en un contrato no se hubiere fijado algún interés, si por sentencia debiera pagarse alguno, su tasa será el dieciocho por ciento anual."; tasa esta que a falta de convenio expreso, es a la que debe condenarse por concepto de intereses moratorios.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 325/91. Ricardo Orea Martínez. 12 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 67/2000. Josefina Cisneros García. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 510/2001. José Alberto Vasconcelos Garza. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 183/2002. Álvaro Soria López. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 461/2002. Roberto Becerra Campos. 25 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos."

VII. Se condena a los demandados ***** y ***** , al pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de suministro de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio contratado para la ocupación del inmueble arrendado



PODER JUDICIAL

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

generados, en términos de lo solicitado por la parte actora en el inciso F, de su escrito inicial de demanda, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

VIII. Consecuentemente, por resultar adversa a los demandados ***** y ***** , la presente resolución se les condena al pago de **GASTOS Y COSTAS** de este juicio en términos de los artículos 156 y 159 del Código Procesal Civil vigente, que a la letra dicen:

“ARTICULO 156.- *Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o supérfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.”*

“ARTICULO 159.- *Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; II, III, IV, V, VI...”*

Por lo antes expuesto y fundado en los preceptos 96 fracción IV, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y aplicables de la Legislación Civil en comento, se;

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos,

es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto y **la vía elegida es la correcta.**

SEGUNDO. La parte actora *****, probó la acción que dedujo contra ***** y *****; en consecuencia,

TERCERO. Se **declara terminado** el contrato de arrendamiento celebrado el quince de agosto de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ubicado en *****; celebrado entre *****, en su carácter de arrendadora, *****, en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de obligada solidaria, por la causal de **rescisión** del contrato de arrendamiento.

CUARTO: Se **condena a la parte demandada a la entrega física, real, material y jurídica** del inmueble ubicado en *****.

QUINTO: Se condena a ***** y *****, al pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas a razón de la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, correspondiente a los meses de diciembre de dos mil diecinueve y enero de dos mil veinte, a razón de una renta mensual de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), en términos de lo establecido en la cláusula tercera del contrato basal.

SEXTO: Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de las rentas mensuales que se causen a razón de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** a partir del mes de febrero de dos mil veinte y las que se sigan generando hasta la entrega física y legal del inmueble dado en arrendamiento, previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice, lo anterior en términos de lo estipulado en la cláusula tercera de los contratos de arrendamiento base de la acción, por lo motivos expuestos dentro del presente fallo.



PODER JUDICIAL

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

SÉPTIMO. Se **CONDENA** a ***** y *****, al pago de una tasa de interés, de **36.1% anual y/o 3.00% mensual**, sobre el numerario al que han sido condenados los demandados, por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, mismos que deberán calcularse a partir del mes de **diciembre dos mil diecinueve**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia; en atención a las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia.

OCTAVO. Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de suministro de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio contratado para la ocupación del inmueble arrendado generados, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

NOVENO. Se condena a la parte demandada ***** y *****, al pago de **GASTOS Y COSTAS** de este juicio en términos de los artículos 156 y 159 del Código Procesal Civil vigente, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA JUÁREZ**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.