



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; veintidós de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos para resolver en definitiva los autos del expediente número **443/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *****, contra ***** en su carácter de arrendatario y ***** como fiador, radicado en la Primera Secretaría, y;

R E S U L T A N D O:

1. Presentación de la demanda. Por escrito presentado el dos de diciembre de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por razón de turno, correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****, demandó en la Vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** de ***** en su carácter de arrendatario y ***** como fiador, el pago de las siguientes prestaciones:

*“A. La desocupación del bien inmueble ubicado en *****, por falta de pago de más de tres meses de renta tal y como quedo estipulado en el contrato de arrendamiento en la CLÁUSULA TERCERA de fecha 1 de agosto del 2018.*

*B. Con fundamento en el artículo 644-B, además de la desocupación y entrega legal, física y material del ***** se reclama el pago de rentas correspondientes a los mes de ABRIL DE 2020 A DICIEMBRE DEL 2021 y en caso de las que se sigan venciendo hasta la total conclusión del juicio, en tanto continúe con el juicio y el demandado no haya desocupado el inmueble, apercibiendo a los demandados de que en caso de que no proceda a realizar la desocupación en el término legal de sesenta días, a partir de la notificación de la presente demanda, y se llevará a cabo el lanzamiento a su costa, en caso de negativa.*

C. El pago de la pena convencional que resulte conforme a lo estipulado en la cláusula TERCERA del contrato de arrendamiento, misma que se cuantificará en ejecución de sentencia.

D. El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, por la ley y en términos de la cláusula 16 SÉPTIMA...”

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, y anexó los documentos en que fundó el ejercicio de su acción.

2. Auto de admisión. En auto de nueve de diciembre de dos mil veintiuno, previa subsanación de la prevención realizada a su escrito inicial de demanda, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, decretándose auto de ejecución por el cobro de la cantidad de **\$735,000.00 (SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses de abril de dos mil veinte a diciembre de dos mil veintiuno, contra ***** en su carácter de arrendatario y ***** como fiador, ordenándose requerir a los demandados para que al momento de la diligencia exhibieran los recibos para acreditar encontrarse al corriente de la pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis y en caso de no hacerlo así se les previniera para que dentro del término de sesenta días naturales, por tratarse de local comercial procedieran a desocupar el inmueble materia del presente juicio, y en caso de no hacerlo, se le embargarían bienes de su propiedad suficientes para garantizar el adeudo, corriéndoles traslado para que en el término de **CINCO** días dieran contestación a la litis intentada en su contra y opusieran excepciones si las tuvieran.



PODER JUDICIAL

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

3. Emplazamiento. En cumplimiento a lo anterior, el uno de abril de dos mil veintidós, previo citatorio, el actuario adscrito a este Juzgado se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora en busca de los demandados ***** y ***** , sin embargo, ante la ausencia de los mismos, se practicó la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento, por conducto de ***** , quien dijo ser trabajador del lugar y tiene contacto con las personas buscadas, negándose a identificar y firmar, por lo que el fedatario adscrito hizo constar la media filiación del mismo y lo que le manifestó: *“...es el domicilio buscado, este es el negocio, además si le informaron del citatorio a ***** , él no está ahorita, él me comento que yo puedo atenderle, yo no quiero problemas con esto, si te recibo los papeles pero no firma nada...”*

Del mismo modo, no reconoció el adeudo ni tener los recibos de esos meses; consecuentemente, y ante la oposición de la parte demandada en ese acto se concedió el uso de la palabra al abogado patrono de la parte actora, Licenciado ***** , quien precisó lo siguiente: ***“...señalo en este acto las cinco rampas, color azul con amarillo, sin marca, ni número de serie, sin probar su funcionamiento, de igual forma una rampa para alineación color azul, de igual forma un automóvil de la marca ***** , con placas ***** , siendo todo lo que deseo manifestar...”***; acto continuo, con el juego de copias simples exhibidas, debidamente selladas y cotejadas, se les corrió traslado quedando legalmente emplazada a juicio, para que contestara la demanda entablada en su contra y señalara domicilio para oír y recibir notificaciones.

4. Rebeldía. Mediante auto de diecinueve de abril de dos mil veintidós, previa certificación secretarial y a petición de la parte actora, se acusó la rebeldía en que incurrió la parte demandada al no dar contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, teniéndole por contestada la demanda en sentido negativo; por otra parte y en virtud de no haber señalado domicilio procesal, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal. Por otra parte y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos se ordenó turnar a resolver en definitiva, la que ahora se emite al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Competencia y Vía. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, mismo que se declara **competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por el artículo 18, 34 fracción III y 644-A del Código Procesal Civil en vigor, ya que el inmueble arrendado se encuentra establecido dentro de la jurisdicción de este Juzgado, por lo tanto, resulta que ésta autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto; aunado a que en la cláusula DÉCIMA CUARTA del documento básico de esta acción, acordaron someterse a la jurisdicción de los **Tribunales Competentes en Cuernavaca, Morelos**, por



PODER JUDICIAL

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

lo que incuestionablemente se infiere la competencia de esta autoridad para conocer el presente asunto

De igual forma, la **vía elegida es la correcta** en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercitada tiene por objeto la desocupación del bien inmueble materia de la litis dado en arrendamiento, así como el pago de las rentas adeudas por la arrendataria.

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 dispuesto por 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;”

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

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

Por su parte, Ugo Rocco refiere que:

"En el proceso, está constituida por la titularidad efectiva o afirmada de la relación o estado jurídico, materia del juicio", estando legitimadas en juicio las personas que son titulares o afirman ser titulares de la relación jurídica substancial que se debate en el juicio. (Fuente: Pallares, Eduardo, Diccionario de derecho procesal Civil. 8a, Porrúa, México 1975, pp. 435-440).

Ahora bien, la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, en concepto de la que resuelve se encuentra debidamente acreditada con la documental privada exhibida por la parte actora, consistente en el contrato de arrendamiento de **uno de agosto de dos mil dieciocho**, celebrado entre *********, en su carácter de arrendador y ********* a nombre propio y en representación de *********, así como con *********, como fiador; ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre la actora y los codemandados en su calidad de arrendador y fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como *********, documental a la cual de conformidad con el artículo 442 en relación



PODER JUDICIAL

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

con el 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, evidenciándose de lo anterior acreditada la personalidad y legitimación de las partes intervinientes en el presente asunto.

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 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.”

III. Estudio de las prestaciones. Toda vez que no existe defensas y excepciones que estudiar, ni cuestión incidental alguna, enseguida se procede al estudio y análisis de la acción principal, en la que ***** , demandó en la Vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** de ***** , y ***** en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, las prestaciones ya anotadas.

Ahora bien, es pertinente transcribir el contenido del precepto **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que 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”,

El siguiente numeral **1901** del ordenamiento en cita establece como obligación del arrendatario:

"...satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos..."

Por último, el artículo **1948** fracción I del Código Civil, dispone como causa de terminación del arrendamiento.

“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”.

En ese orden, en principio es preciso señalar que cuando se exige el cumplimiento del contrato de arrendamiento, respecto al 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 al caso concreto y toda vez que los demandados *********, y *********, arrendatario y fiador respectivamente, en diligencia de requerimiento de uno de abril de dos mil veintidós, no acreditaron estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, en consecuencia, atendiendo a que la parte demandada no se encuentra al corriente de los pagos a partir del mes de abril de dos mil veinte, hasta la fecha, pactándose como pensión rentística la cantidad de **\$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, mismas cantidades que tenían que ser pagadas dentro de los



PODER JUDICIAL

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

primeros cinco días de cada mes, sin que se aprecie satisfecha la obligación contractual por parte de los demandados, lo que administrado sobre todo tanto con las documentales consistentes en el contrato de arrendamiento de fecha **uno de agosto de dos mil dieciocho** y los veintiún recibos de pago de renta exhibidos por la parte actora, así como, la omisión de la parte demandada de exhibir alguna documental con la que acreditara la liquidación de las rentas reclamadas, en consecuencia, es dable tener por acreditada la falta de pago por parte de las pensiones rentísticas pactadas por la parte demandada; probanzas a las que se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Aislada I. 3o. C. 717 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Registro: 210464, XIV, Septiembre de 1994, Materia(s): Civil, Página: 309, que indica lo siguiente:

“DESAHUCIO JUICIO ESPECIAL DE, FORMA DE ACREDITAR LOS PAGOS EN EL. *Con independencia de que el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles se refiere a situaciones que se presentan al momento de la diligencia de requerimiento y emplazamiento en un juicio especial de desahucio, se destaca que de dicho numeral no se sigue que sólo sea permitido acreditar el pago a través del recibo correspondiente o con copias selladas de escritos de ofrecimiento de pagos. No puede considerarse que, en ese aspecto, la ley sea limitativa. Si el juicio de desocupación se basa en la falta de pagos de rentas, tal juicio concluye cuando no existe ese presupuesto. Es válido considerar que si la ley autoriza que el inquilino exhiba el importe de las pensiones debidas y reclamadas, así como que, en caso de que se exhiban copias de escritos de ofrecimiento de pagos, se soliciten por oficio los certificados respectivos; la misma razón permite que el pago se demuestre con depósitos*

bancarios. La intención del legislador no es otra que la de que el pago se acredite de manera plena, fehaciente, lo que se cumple cuando se exhiben fichas de depósitos bancarios a la cuenta del arrendador y que no han sido objetadas.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3313/94. María del Carmen Lara. 30 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Así como la Tesis Aislada II.2o.C.505 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro: 174573, Tomo XXIV, Julio de 2006, Materia(s): Civil, Página: 1403, el cual establece lo siguiente:

“VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta.”*

Amparo directo 331/2006. Hernández Fragoso, S.A. de C.V. 23 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretaria: Melina Reyes Gutiérrez.



PODER JUDICIAL

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

Además de lo anterior, debe decirse que la actora para acreditar su acción exhibió como se dijo veintiún recibos de pago de renta correspondientes al periodo comprendido de abril de dos mil veinte a diciembre de dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, signados por la promovente *********, con los cuales funda la presente acción ejercitada en contra de *********, así como con ********* en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como *********, documentales a las cuales de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se les otorga valor probatorio, ello aunado a que las mismas no fueron objetadas por la parte contraria, en términos de lo dispuesto por el numeral 444 de la Codificación en comento, por lo tanto, no probó encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas a partir del mes de abril de dos mil veinte y hasta diciembre de dos mil veintiuno, en consecuencia, de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, de las pruebas aportadas y de los razonamientos antes mencionados, quien resuelve **considera que ha quedado justificada la procedencia de la acción ejercitada, por *****.**

IV. En ese orden de ideas, y toda vez que en diligencia de uno de abril de dos mil veintidós, se llevó a cabo el emplazamiento a los demandados ********* y *********, en el inmueble ubicado en el *********, **lo procedente, es condenar a los demandados *******, **así como a *******, en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, en términos de lo dispuesto por el artículo citado, **al pago de las rentas disolutas y no pagadas por concepto de pensiones rentísticas adeudas por concepto de pago total de las**

mensualidades correspondiente al periodo comprendido de **ABRIL DE DOS MIL VEINTE HASTA DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, más las que se sigan venciendo, hasta la desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento.

En consecuencia, requiérase a los demandados *********, así como a *********, para que en un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución de inmediato realice el pago de la cantidad que resulte por concepto de rentas vencidas y en caso de no hacerlo, hágase transe y remate de los mismos y con su producto páguese a la actora o a quien sus derechos represente, este último acorde a lo dispuesto en el artículo 644-K del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo a lo anterior la jurisprudencia emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro 206,795. Materia Civil, correspondiente a la Octava Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 56, Agosto de 1992, Tesis: 3a./J. 10/92, Página: 21, que bajo el rubro indica:

“DESAHUCIO. EL PAGO DE LAS PENSIONES DEBIDAS IMPIDE LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE LO DECRETA. El juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los artículos 490, 492 y 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe ser lógicamente en el sentido de que la sentencia condenatoria deja viva la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino. La expresión providencia de lanzamiento que utiliza el artículo 492 no puede circunscribirse al acto procesal sino a la decisión de lanzamiento, porque entre providencia de



PODER JUDICIAL

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

lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola subsistente y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el artículo 490. En consecuencia, el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decreta el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino con fundamento en el segundo supuesto previsto por el artículo 492, máxime si se considera que **el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, pero no la terminación o rescisión del arrendamiento, por lo que no siendo materia de la sentencia relativa la extinción de la relación contractual, aun cuando exista sentencia condenatoria, tal relación sigue vigente, de suerte tal que si el inquilino paga las rentas debidas no puede ejecutarse el lanzamiento que fue decretado sólo por la falta de pago, obligación que quedó cumplida; lo contrario implicaría dejar en estado de indefensión al arrendatario por lo que a la terminación del arrendamiento se refiere.** Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta de pago, ejecutándose éste se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio. La interpretación aquí establecida respecto del artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador de recibir las rentas más las costas causadas.”

Contradicción de tesis 20/91. Entre las sustentadas por el Segundo y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de junio de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot. Tesis de Jurisprudencia 10/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión de seis de

julio de mil novecientos noventa y dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Ausente: Miguel Montes García.

V. En ese tenor, de conformidad con el artículo 644-F del Código Procesal Civil, toda vez que la finalidad del desahucio es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendador en el supuesto de que el arrendatario le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble, y toda vez que los demandados no probaron encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas, tal y como se advierte de la diligencia de requerimiento de pago de rentas, y si por el contrario se encuentra plenamente acreditado que han incumplido en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, habida cuenta que con la exhibición del contrato de arrendamiento y los recibos de pago rentística previamente valorados, quedó plasmada la voluntad de las partes, probanza a la que se le otorga como ya se dijo pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, bajo este tenor es procedente condenar a los demandados ***** y ***** , a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de la presente litis ubicado en *****; y con fundamento en lo dispuesto en los numerales 644-B, 644-H y 644-J del Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos, y toda vez que el termino voluntario de **SESENTA DÍAS** que le fue concedido mediante auto de nueve de diciembre de dos mil veintiuno, para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, todavía no fenece, esto en virtud de que dicho requerimiento le fue hecho el día uno de abril de dos mil veintidós precitado y al día en que se dicta la presente



PODER JUDICIAL

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

resolución han transcurrido menos de quince días, por lo que en consecuencia, y una vez que haya concluido el plazo concedido y además con fundamento en el artículo 644-J antes invocado, se faculta al fedatario público adscrito a éste juzgado para que proceda a la diligencia de lanzamiento, y ponga en posesión física, material y jurídica a la parte actora ***** , o a quien sus derechos represente el bien inmueble materia de la presente litis, autorizando solo para el caso de ser necesario y bajo la estricta responsabilidad del funcionario que practique la diligencia referida, el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en consecuencia gírese atento oficio al Secretario de Seguridad Pública del Estado, para que brinde el apoyo necesario para el resguardo del funcionario de este juzgado, así como de las personas que intervengan en la misma, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o con su representante legal o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o empleado, en términos de dicho dispositivo legal.

VI. Ahora bien, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **C.** consistente en el pago de la pena convencional por retardo injustificado en el cumplimiento de la obligación de pago de pensiones rentísticas, es procedente, ello en virtud de que ambas partes lo pactaron en la cláusula **TERCERA** del contrato base de la presente acción.

Sin embargo, 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



PODER JUDICIAL

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

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 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 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 Estados 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.



PODER JUDICIAL

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

Y toda vez que, atendiendo al control difuso de constitucionalidad, el cual prevé que es obligación de 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 anualmente con base el interés pactado, da como resultado el **120%** (ciento veinte por ciento); 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 reconvencionista, 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



PODER JUDICIAL

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

el interés legal, pero que cuando el intereses sean tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se 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 interpretación más favorable a las personas y al orden*



PODER JUDICIAL

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

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 el desahucio, por incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó *********, como arrendatario y *********, como fiador, por la cantidad de **\$35,000.00 (TREINTA Y CINCO 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 del acreedor y el fiador son de personas físicas y por su parte el arrendatario se trata de una persona moral.



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 **\$735,000.00 (SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de renta vencida 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 depende.

f) **Existencia de garantías para el pago del crédito.** En el particular el fiador otorgó en garantía el bien inmueble inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio electrónico número 127458.

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 el documento 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 ***** , 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 ***** , 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 ***** , la tasa de **interés** establecida por los bancos de nuestro país, fluctuaba aproximadamente por lo que



PODER JUDICIAL

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

respecta en el año dos mil diecinueve (**periodo en el cual incurrió en mora publicado por el *******), 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 *****.

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 **abril dos mil veinte** hasta la desocupación y entrega del bien inmueble motivo de la presente controversia, 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*



PODER JUDICIAL

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

cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

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. Finalmente, y al advertirse que la acción ejercitada por la parte actora lo es de condena, es procedente el



PODER JUDICIAL

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

pago de gastos y costas en términos de los artículos 156, 158 y 159 del Código Procesal Civil vigente, a cargo de ***** y ***** , previa liquidación que al efecto se formule.

“ARTÍCULO 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 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.”*

Por lo antes expuesto y con fundado en los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil Vigente, 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 su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, quienes no comparecieron a juicio, ni opusieron alguna de las excepciones previstas por la ley para la improcedencia o sobreseimiento del presente juicio, en consecuencia;

TERCERO. Se condena a *****, y *****, en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de las **PENSIONES RENTÍSTICAS**, contadas a partir del mes de abril de dos mil veinte a diciembre de dos mil veintiuno, más las que se sigan venciendo hasta la entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del arrendamiento a favor del actor, previa liquidación que formule el actor, concediéndoles un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo, procédase al remate de los bienes embargados y con su producto páguese al actor o a quien su derechos legalmente represente.

CUARTO. Se condena a los demandados ***** y *****, a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de la presente litis identificado como *****; y con fundamento en lo dispuesto en los numerales 644-B, 644-H y 644-J del Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos.

QUINTO. Toda vez que el termino voluntario de **SESENTA DÍAS** que le fue concedido a la parte demandada mediante auto de nueve de diciembre de dos mil veintiuno, para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, todavía no fenece, esto en virtud de que dicho requerimiento le fue hecho el día uno de abril de dos mil veintidós precitado y al día en que se dicta la presente resolución han transcurrido menos de quince días, por lo



PODER JUDICIAL

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

que en consecuencia, y una vez que haya concluido el plazo concedido y además con fundamento en el artículo 644-J antes invocado, se faculta al fedatario público que se designe para que proceda a la diligencia de lanzamiento, y ponga en posesión física, material y jurídica a la parte actora *****, o a quien sus derechos represente el bien inmueble materia de la presente litis, autorizando solo para el caso de ser necesario y bajo la estricta responsabilidad del funcionario que practique la diligencia referida, el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en consecuencia gírese atento oficio al Secretario de Seguridad Pública del Estado, para que brinde el apoyo necesario para el resguardo del funcionario de este juzgado, así como de las personas que intervengan en la misma, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o con su representante legal o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de policía, o empleado, en términos de dicho dispositivo legal.

SEXTO. 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 **abril dos mil veinte**, hasta la desocupación y entrega del bien inmueble motivo de la presente controversia, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia; en atención a las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada, al pago de Gastos y Costas originados en el presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así, definitivamente, lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe.