



SENTENCIA DEFINITIVA

Xochitepec, Morelos a doce de Agosto de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **595/2021** relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO**, promovido por ***** contra *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

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

Antecedentes. Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran dentro del presente juicio, se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Octavo Distrito Judicial, que por turno tocó conocer a éste Juzgado, el *veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno*, compareció ***** , demandado en la vía especial sobre arrendamiento de inmuebles contra *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, las demás prestaciones que enuncia en dicho escrito, las que se tienen en este apartado por reproducidas como si se insertaren a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias, manifestó como hechos los vertidos en el escrito antes citado, ofreció pruebas, invocó el derecho que consideró aplicable, y exhibió los documentos en que acreditó su personalidad, su legitimación y su acción.

2.- Admisión.- Por auto de fecha *diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno*, y una vez subsanada la prevención, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta, en donde se ordenó emplazar a juicio a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, para que dentro del plazo legal de cinco días dieran contestación a la demanda instaurada en su contra.

3.- Emplazamiento.- El *diecisiete de febrero de dos mil veintidós*, se emplazó a juicio a las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, por medio de cedula personal, previo citatorio que se les dejó a las mismas, por conducto de la actuaria adscrita a este Juzgado.

4.- Incidente de Nulidad de Emplazamiento.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el *veinticuatro de febrero de dos mil veintidós*, registrado con el número de cuenta *********, la demandada *********, por su propio derecho, interpuso **INCIDENTE DE NULIDAD DE EMPLAZAMIENTO**, el cual fue admitido por auto de *veinticinco de febrero de dos mil veintidós*, por lo que, una vez que el mismo fue agotado en todas y cada una de sus etapas, el *dieciocho de marzo de dos mil veintidós*, se procedió a dictar la sentencia correspondiente, misma que declaro firme el emplazamiento realizado a la demandada, ordenándose en consecuencia continuar con la secuela procesal.

5.- Declaración de Rebeldía.- Mediante auto de *ocho de abril de dos mil veintidós*, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, en consecuencia, se les concedió a las partes un término de cinco días para que ofrecieran sus pruebas, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, se les tendría por precluido su derecho.

6.- Admisión de pruebas.- Abierto el juicio a prueba, la parte actora a través ofreció pruebas, mismas que mediante auto dictado el *veintidós de abril de dos mil veintidós*, fueron admitidas siendo las siguientes: **DOCUMENTAL PRIVADAS**, marcadas con el número 1 y 2 de su escrito de demanda, así como la documental con folio fiscal *********, la cual fue anexada al escrito de subsanación, así como la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada *********, por conducto de quien legalmente la representara; Además, se admitió la prueba de



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte demandada *****., a quien se deberá citar, a efecto de que comparezca el día y hora señalado por conducto de apoderado legal o quien legalmente lo represente a contestar el interrogatorio que se le formule; la **CONFESIONAL** marcado con el número 5 del escrito de cuenta a cargo de la *****., la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada *****., así como **LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO, ASÍ COMO LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, mismas que se desahoga por su propia y especial naturaleza jurídica, ordenando desahogar las mismas en la citada audiencia de ley.

7.- Audiencia.- El diez de agosto de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de ley en el presente juicio, a la que compareció la parte actora *****., debidamente asistida de sus abogados patrono, y se hizo constar la incomparencia tanto de las demandadas *****., representada por ***** en su carácter de arrendataria y de *****., en su carácter de deudora solidaria y fiadora, no obstante de que los mismas se encontraban debidamente notificados, con la precisión de que, si bien la demandada *****., exhibió ante esta Autoridad una receta médica con la cual pretendió justificar su inasistencia, la misma no cumplió con los requisitos establecidos por el numeral 442 del Código Procesal Civil vigente para esta Entidad Federativa, por lo cual, se ordenó continuar con el desahogo de la presente audiencia, y al encontrarse preparada dicha audiencia y al no ser posible para la suscrita exhortar a las partes para concluir el litigio mediante una amigable composición en virtud de la incomparencia de la parte demandada, se procedió con fundamento en lo dispuesto por el artículo 640 del Código Procesal Civil en vigor, a pasar al desahogo de las pruebas que se encontraban debidamente preparadas, declarándose confesas las demandadas *****., representada por ***** en su carácter de arrendataria y de *****., en su carácter de deudora solidaria y fiadora, de las posiciones que le fueron formuladas por su contraria, previamente calificadas de legal, al no haber comparecido a dicha audiencia; asimismo se tuvo por desistida a la parte actora de la prueba declaración

de parte ofrecida a cargo de las aludidas demandadas; y al no encontrar pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos y al final de la misma se citó a las partes a oír sentencia definitiva en el presente asunto, misma que ahora se dicta al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O:

I. Competencia y Vía.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **18, 21 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de los que se aprecia determinan lo siguiente:

“...DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. *Toda demanda debe formularse por escrito ante el órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos jurisdiccionales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...*”

“...COMPETENCIA EN EL MOMENTO DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. *La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores...*”

“...COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. *Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación...”

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **Décimo Quinta** del



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓ
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

documento base de la acción, consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha *uno de agosto de dos mil veintiuno*, celebrado entre *********, y por la otra parte *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta jurisdicción, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, clausula en la que se advierte que las partes convinieron en su literalidad lo siguiente:

“...DÉCIMA QUINTA.- Para todas las controversias que se suscitarán sobre la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes se someterán expresamente a los tribunales de la jurisdicción que corresponde a la Ciudad de Temixco, Morelos. Renunciando desde ahora al fuero de su domicilio presente o futuro del arrendatario. El arrendatario señala como su domicilio único para todos los efectos legales (emplazamiento, situaciones personales, etc.) y con exclusión de cualquier otro que tenga o que pudiera tener, el local a que se refiere este contrato...”

Documental privada que obra en autos en original visible a de la foja **10 y 11** de los presentes autos, y a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo expuesto en los artículos **442¹, 444² y 490³** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que no fue objetada por la parte demandada *********, representada por ********* y *********, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en rebeldía, por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le

¹ **ARTICULO 442.- DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS.** Documento privado es el que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437. El documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación.

² **ARTICULO 444. RECONOCIMIENTO FICTO DE DOCUMENTOS PRIVADOS.** Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

³ **ARTICULO 490.- SISTEMA DE VALORACIÓN DE LA SANA CRÍTICA.** Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión

asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en la Ciudad de Temixco, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Por cuanto a la **vía** elegida la misma es **la correcta** en términos de lo dispuesto por los artículos **18⁴**, **34 fracción III⁵** y **636⁶** del Código Procesal Civil en vigor, porque el contrato basal de la acción es un contrato de arrendamiento 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 Procesal.- Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, al ser una cuestión de orden público y un presupuesto necesario para dictar sentencia definitiva.

Al respecto, es menester establecer que por *legitimación procesal activa* se entiende 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

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

5 ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.-... ; II.- ... ; III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

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



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

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.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Mayo 1993, a página 350 bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”* Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario:

Marco Antonio Rodríguez Barajas. *NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.*”

Al efecto, la actora para acreditar su *legitimación procesal activa y pasiva* anexó a su escrito inicial de demanda, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *uno de agosto de dos mil veintiuno*, celebrado entre *********, y por la otra parte *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, respecto del bien inmueble materia de la litis, ubicado en *********, **en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m2**, documental privada que obra en autos en original y a la que se le ha concedido valor probatorio en el considerando que antecede, toda vez que no fue objetada por la parte demandada, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, de lo que se infiere el interés jurídico o facultad para incoar la pretensión que hace valer la parte actora en contra de las demandadas, tal como lo disponen los artículos **179⁷** y **191⁸** del mismo Ordenamiento Procesal Civil, ya que de dicha documental se advierte la relación contractual entre la actora y las demandadas en su calidad de arrendadora, arrendataria y fiadora respectivamente, respecto de un inmueble, y por tanto, se encuentra justificada la *legitimación procesal activa y pasiva* de las partes, asimismo conforme lo que dispone el artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que en su literalidad dice:

“...ARTICULO 1875.- DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO. *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...”*

En la especie, dicha hipótesis legal se encuentra configurada, puesto que del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora de fecha **uno de agosto de dos mil veintiuno**, se colige que la actora *********, y las demandadas *********, representada por

⁷ ARTICULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

⁸“... ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, se comprometieron, la primera, a conceder el uso o goce del inmueble identificado como inmueble ubicado en ***** , **en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m²**; y las segundas, como arrendataria y fiadora, a pagar por ese uso el precio cierto fijado en el mismo contrato, con lo que queda acreditada así la legitimación procesal activa y pasiva de las partes en este juicio y en consecuencia sus intereses jurídicos, respecto de la actora, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, para la protección de los derechos que adquirió al suscribir el contrato base de la acción, y para responder sobre los mismos, en caso de los demandados, sin que lo anterior implique la procedencia de la acción ejercitada en el presente asunto, pues eso se dilucidará al momento de resolver sobre el fondo de la misma.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis Aislada de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Septiembre de 2002, a página 1332 bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento...”

Asimismo, apoyo a lo anterior el criterio emitido por nuestra máxima autoridad, en la tesis publicada en el Seminario Judicial de la Nación, Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte SCJN, tesis: 98, página: 66, najo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR. *La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.”*

IV.- Estudio de fondo.- No existiendo, cuestión previa que resolver, se procede al estudio de fondo de la acción, al efecto tenemos que la parte actora *********, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados promovió en la vía Especial sobre Arrendamiento de inmuebles contra *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, las siguientes pretensiones:

“...a) La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil veintiuno, celebrado entre la suscrita en mi carácter de arrendadora y la persona moral ***; en su carácter de ARRENDATARIA,** representada en dicho contrato por la persona física *********, así como a la misma *********, en su carácter de **DEUDOR MANCOMUNADO Y FIADORA**, respecto del interior y primer piso del inmueble ubicado en avenida *********, celebrado por el término de un año; pretensión que se reclama **por incumplimiento de la arrendataria en el pago puntual de las pensiones rentísticas de los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE** del presente año, incurriendo en falta de cumplimiento a lo establecido en las **cláusulas TERCERA, DECIMA SEGUNDA Y DECIMA SEPTIMA**, del contrato de arrendamiento antes citado.

b).- Como consecuencia del incumplimiento mencionado en la pretensión antes señalada, **SE**



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

RECLAMA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA FÍSICA Y MATERIAL del inmueble arrendado.

c).- El pago de la cantidad de **\$ 63,062.97 (SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y DOS PESOS 97/100 m.n.)**, que resulta como cantidad liquida a pagar por los tres meses vencidos, esto es Septiembre, Octubre y Noviembre, los tres del presente año de dos mil veintiuno, a razón de **\$21,020.99 (VEINTIUN MIL VEINTE PESOS 99/100 M.N.)**, cantidad que resulta una vez de aplicar impuestos a la cantidad de **\$ 22,050.00 (VEINTIDOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100)**, establecida como renta mensual sin impuestos, esto es aplicando la retención del **10% de Impuesto sobre Renta y el 10.6667% de IVA**.

d).- El pago de la cantidad de **\$44,100.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)**, que resulta de Sumar dos mensualidades, que como pena convencional por falta de pago puntual, se estableció en la cláusula **DECIMA SEGUNDA**, del contrato objeto de la presente demanda, **por cada mes en que se ha incumplido en el pago de las pensiones rentísticas**, esto es hasta ahora por tres meses Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año, más las violaciones que se sigan presentando, hasta que se dé la entrega física y material del bien dado en arrendamiento.

e).- El pago mensual de la cantidad de **\$ 1,102.50 (MIL CIENTO DOS PESOS 50/100 M.N.)**, por cada renta mensual vencida y que se venzan hasta la total entrega del inmueble a la suscrita, cantidad que deriva y equivale al **5% de la cantidad de \$ 22,050.00 (VEINTIDOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, que como pensión rentística se estableció en el contrato de arrendamiento, de acuerdo a la cláusula **DECIMO SEPTIMA** del contrato base de la acción.

f).- **El pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de diciembre del presente año 2021**, hasta que se haga la real y material del local arrendado.

g).- El pago de las cantidades que resulten como sanción, por falta de pago puntual en las pensiones rentísticas ya adeudadas y que se me sigan adeudando hasta la entrega del bien dado en arrendamiento y que se generen a partir del mes de Diciembre del presente año 2021, en términos de las cláusulas **Decima Segunda y Decima Séptima.**

h).- El pago de gastos y costas que genere el presente juicio, hasta la total solución del presente asunto..."

Al respecto la parte actora *********, basa las citadas pretensiones en los siguientes hechos:

"...PRIMERO.- Con fecha uno de agosto de 2021, la suscrita *****, en mi carácter de **arrendadora** celebre contrato de arrendamiento, con la **persona Moral ******* en su carácter de **arrendataria representada en ese acto por su representante legal ******* y la misma *********, por su propio derecho en carácter de **Fiador y Deudor Mancomunado**, el cual se celebró **por el término de un año, respecto del interior y primer piso del inmueble ubicado en avenida ******* estableciéndose una pensión rentística mensual de cantidad de **\$ 33,600.00 (TREINTA Y TRES SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, sin impuestos y con impuestos de **\$32,031.99 (TREINTA Y DOS MIL TREINTA Y UN PESOS 99/100 M.N.)**, pagaderos a más tardar el día cinco de cada mes, sin embargo y atendiendo a la crisis pandemia **Covid 19**, se le aplicó un descuento en la renta estipulada estableciéndose una cantidad antes de aplicar impuestos de **\$ 22,050.00 (VEINTIDOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, lo que se acredita con el original del contrato de arrendamiento que se agrega a la presente demanda.

SEGUNDO.- Es el caso que a pesar de ser requerida representante legal de la arrendataria en diversas ocasiones sobre el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre de



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

*este año de 2021, la arrendataria ha incumplido en lo establecido en la cláusula Tercera del contrato base de la acción, ya que no ha pagado lo correspondiente a las pensiones rentísticas de los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año, en los términos pactados, lo que se acredita con los recibos fiscales correspondientes, el primero número de folio fiscal ***** , de fecha Uno de Septiembre de 2021, correspondiente al mes de Septiembre del Presente año, el segundo con número de folio ***** , de fecha uno de octubre de 2021, correspondiente al mes de octubre del presente año, el tercero con folio fiscal ***** , de fecha uno de noviembre de 2021, correspondiente al mes de Noviembre del presente año, los cuales se agregan a la presente demanda, para los efectos legales conducentes*

TERCERO.- En la cláusula Tercera del contrato base de la acción, se estableció que las pensiones rentísticas se pagarían por adelantado a más tardar el día cinco de cada mes, en el domicilio del inmueble objeto del presente contrato, al que he acudido en diversas ocasiones requiriendo a la representante de la arrendataria el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, sin que esta cumpla con dicha obligación.

CUARTA. En la cláusula Decima Segunda del contrato base la acción, se estableció que para el caso de la falta puntual de pago de una renta, la arrendataria se obliga a pagar una cantidad equivalente a dos mensualidades por concepto de pena convencional y que la suscrita arrendadora tendría el derecho de invocar la acción de rescisión del contrato, aun cuando la propia ley me otorga dicho derecho.

QUINTO.- En la cláusula Decima Séptima del contrato base de la acción, y para el caso de mora en cubrir cada pensión rentística en tiempo, se estableció la obligación de la arrendataria a pagar un interés mensual del 5% de cada pensión rentística mensual que no

se cubriera en el término establecido, sin perjuicio de las demás disposiciones del presente contrato.

SEXTO.- *La suscrita he dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 118 fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, YA QUE HE COMPROBADO HABER EMITIDO LOS COMPROBANTES FISCALES DIGITALES A QUE SE REFIERE DICHA DISPOSICIÓN LEGAL, TAL Y COMO SE ACREDITA CON LOS TRES COMPROBANTES FISCALES QUE SE ANEXAN AL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA EN SU HECHO SEGUNDO; en los que consta el momento en que da origen la obligación de pago del arrendatario, que contienen; mis datos fiscales, como son; nombre, Registro Federal de Causantes, nombre del receptor, Régimen Fiscal y Folio Fiscal, correspondiente a los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año de 2021, tal y como se refiere en el hecho SEGUNDO, de mi escrito de demanda inicial; los cuales se emiten con la intervención digital de la Secretaría de Administración Tributaria, atendiendo a que es esta institución la que otorga el folio fiscal, y desde ese momento la Institución Tributaria, tiene conocimiento de la obligación de la arrendataria y en el momento de pago se tendrá que generar otro Comprobante Fiscal Digital para la arrendataria, en el que se comprueba el pago y como consecuencia la obligación tributaria de la suscrita; esto es se genera un Comprobante fiscal digital cuando surge la obligación del arrendatario y otro comprobante fiscal digital, cuando se realice el pago correspondiente, los que en el presente caso se expedirán en el momento que la arrendataria cubra las cantidades correspondientes a sus pensiones rentísticas, para mayor ilustración vuelvo anexar los Comprobantes Fiscales Digitales, con las fechas en que surgió la obligación de la arrendataria para pagar las pensiones rentísticas esto es el día uno de cada mes de Septiembre, Octubre y Noviembre de 2021, cuyos folios fiscales aparecen en cada una de esas constancias y que ya se mencionaron en hecho segundo de la demanda inicial...*”



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

Atendiendo las citadas pretensiones y hechos, es menester en primer término para estar en condiciones de estudiar de fondo las mismas, citar el marco legal aplicable al presente asunto, por lo que al respecto tenemos que el artículo **1671** del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado de Morelos, establece:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”.

El artículo **1875**, del citado ordenamiento legal, que sigue señala:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa”.

El artículo **1877** siguiente de dicho cuerpo de leyes, determina en su literalidad lo siguiente:

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

El numeral **1881** del mismo Ordenamiento Sustantivo Civil dispone:

“El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador”.

El artículo **1887** siguiente estatuye:

“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento”.

El numeral **1901** que sigue preceptúa:

“El arrendatario está obligado;

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y,

IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato”.

El artículo **1902** del repetido Código Sustantivo Civil determina:

“El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

El artículo **1903** que sigue dispone:

“La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”.

El numeral **1904** del citado Código Civil señala:



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

El artículo **1905** siguiente establece:

“Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido”.

El numeral **1918** siguiente estatuye:

“La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”.

El artículo **1948** dispone:

“El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento”.

El numeral **1949** que sigue establece:

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

El artículo **1950** in fine del multireferido Código Civil dispone:

*“Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, **siempre que esté al corriente en el pago de las rentas**, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador **aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior**, siempre que*

demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluyan los que se refiere el artículo 1938 de este Código”.

Por último, el numeral **1955** que sigue establece:
“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- *Por la **falta de pago de la renta** en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;*

II.- *Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,*

III.- *Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento”.*

Por lo que bajo el citado marco legal, es de precisar que el **arrendamiento** es un contrato bilateral y sinalagmático, porque ambas partes asumen obligaciones y éstas tienen interdependencia recíproca, esto es, el arrendatario está obligado a pagar la renta y el arrendador a entregarle la posesión del inmueble y a abstenerse de usarlo o de concederlo a otra persona durante la vigencia del contrato, la renta será pagada en el tiempo y lugar convenido.

Ahora bien, en primer término tenemos que la relación contractual entre el actor y las demandadas, se encuentra plenamente acreditada con la **DOCUMENTAL PRIVADA** exhibida por la parte actora consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha *uno de agosto de dos mil veintiuno*, celebrado entre *********, y por la otra parte *********. representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, respecto del inmueble



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

ubicado en *********, **en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m2**, documental que al no haber sido objetada, ni impugnada por la parte demandada *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, pues las mismas no dieron contestación a la demanda, por lo cual el juicio se siguió en rebeldía, se le confiere pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Prueba que se encuentra adminiculada con las **PRUEBAS DOCUMENTALES PRIVADAS** exhibidas por la parte actora, consistentes en **tres** recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno**, respecto del inmueble en controversia, cada uno por la cantidad de **\$21,020.99 (VEINTIUN MIL VEINTE PESOS 99/100 M.N.)**, con números de folios *********, ******* y *******.

Documentos a los que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **442 445 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que se encuentran debidamente adminiculadas con las probanzas ya analizadas y valoradas previamente, y no fueron objetadas por la parte demandada, y que son eficaces para acreditar que las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y de *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, **adeudan** el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno, al continuar las demandadas ocupando el inmueble dado en arrendamiento hasta la presente fecha.

Asimismo, se advierte en autos que obra desahogada la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria en audiencia de ley de fecha *diez de agosto de dos mil veintidós*, la que le beneficia a los intereses de la parte actora, al haber sido declarada **confesa** de todas y cada una de las

posiciones que fueron calificadas previamente de legales, en donde reconoció fictamente lo siguiente:

*“que sí conoce a *****”, así como a la persona moral *****., que si es cierto que con fecha uno de agosto de dos mil veintiuno, la persona moral ***** celebró en su carácter de arrendataria con la C. ***** como arrendadora el contrato de arrendamiento base de la acción, el cual también ella celebró en su carácter de fiadora de la arrendataria, que si conoce los términos en que fue pactado dicho contrato, que sí es cierto que en la cláusula segunda del contrato base de la acción se estableció que el plazo del arrendamiento sería por un año contado a partir del primero de julio de dos mil veintiuno, que es cierto que ha fenecido el plazo del arrendamiento pactado en el mencionado contrato, mismo que es el base de la acción, que es cierto que la arrendataria ha omitido efectuar el pago de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre y noviembre del año dos mil veintiuno, en la forma establecida en las clausulas tercera y cuarta del contrato de arrendamiento, que si es cierto que sabe que la arrendataria ha omitido pagar la renta correspondiente a los meses de diciembre de dos mil veintiuno, de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veintidós, en la forma establecida en las clausulas tercera y cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción, que si sabe que en la cláusula decima segunda del referido contrato la arrendataria se comprometió a pagar el importe de \$44,100.00 como pena convencional por cada mes insoluto de renta, que si sabe que la arrendataria ha omitido pagar a la arrendadora, la pena convencional aludida en la posición que precede, que si sabe que en la cláusula decima séptima del contrato de arrendamiento base de la acción, la arrendataria se comprometió a pagar intereses por mora en el pago mensual de la renta a razón del 5% del importe de la renta mensual, que si sabe que la arrendataria ha omitido pagar los intereses por mora en el pago mensual de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, que si sabe que*



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

a pesar de ser requerida por la arrendadora, la arrendataria ha omitido pagar las rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, que si se comprometió en el contrato base de la acción a cumplir por su fiado, las cláusulas que este incumpla de dicho contrato.”

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos **426** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, al haberse desahogado con las formalidades establecidas en la ley, y que resulta **eficaz** para acreditar los hechos en que la actora funda su acción, en el sentido de que las partes *********, celebró contrato de arrendamiento con la persona moral *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, el día **uno de agosto de dos mil veintiuno**, y que dicha demandada reconoce los términos del contrato de arrendamiento, en el cual se concertó por un año, y que el mismo ha fenecido, que la arrendataria ha omitido hacer entrega del inmueble dado en arrendamiento, así como efectuar el pago de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós; de igual forma se acredita que dicha demandada **se comprometió a pagar** un importe por la cantidad de **\$44,100.00 (cuarenta y cuatro mil cien pesos 00/100 M.N.)** como **pena convencional** de saldo insoluto de renta, **así como ha omitido pagar la pena convencional antes precisada, de igual manera se acredita que, se comprometió a pagar intereses por mora en el pago mensual de la renta a razón del 5% (cinco por ciento) del importe de la renta mensual, omitiendo pagar dichos intereses, correspondientes a los** meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, **no obstante de que dicha demandada fue requerida del pago de las rentas que adeuda**, así como se acredita que la citada demandada se comprometió en el documento base de la acción, a cumplir por la persona moral

*****. representada por ***** en su carácter de arrendataria, las cláusulas que este incumpliera del contrato base.

De igual forma, se encuentra desahogada la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria, en audiencia de ley de fecha **diez de agosto de dos mil veintidós**, la que le beneficia a favor de la oferente, al haber sido declarada **confesa** de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales en donde reconoció fictamente que:

*“que sí conoce a ***** , que si es cierto que con fecha uno de agosto de dos mil veintiuno, la persona moral *****. **celebró en su carácter de arrendataria con la C. ***** como arrendadora el contrato de arrendamiento base de la acción**, que sí es cierto que en la cláusula segunda del contrato base de la acción se estableció que el plazo del arrendamiento sería por un año contado a partir del primero de julio de dos mil veintiuno, que es cierto que ha fenecido el plazo del arrendamiento pactado en el mencionado contrato, mismo que es el base de la acción, que es cierto que la arrendataria ha omitido efectuar el pago de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre y noviembre del año dos mil veintiuno, en la forma establecida en las clausulas tercera y cuarta del contrato de arrendamiento, que si es cierto que sabe que la arrendataria ha omitido pagar la renta correspondiente a los meses de diciembre de dos mil veintiuno, de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veintidós, en la forma establecida en las clausulas tercera y cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción, que si sabe que en la cláusula decima segunda del referido contrato la arrendataria se comprometió a pagar el importe de \$44,100.00 como pena convencional por cada mes insoluto de renta, que si sabe que la arrendataria ha omitido pagar a la arrendadora, la pena convencional aludida en la posición que precede, que si sabe que en la cláusula decima séptima del contrato de arrendamiento base de la acción, la arrendataria se comprometió a pagar*



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACION
DE
JUSTI
CIA
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CION
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

*intereses por mora en el pago mensual de la renta a razón del 5% del importe de la renta mensual, que si sabe que la arrendataria ha omitido pagar los intereses por mora en el pago mensual de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, que si sabe que a pesar de ser requerida por la arrendadora, ha omitido pagar las rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, que de igual manera conoce a ***** , que si es cierto que la C. ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, se constituyó en fiadora de las prestaciones pactadas por la persona moral ***** . en el contrato de arrendamiento base de la acción.”*

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos **426** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, al haberse desahogado con las formalidades establecidas en la ley, y que resulta **eficaz** para acreditar los hechos en que la actora funda su acción, en el sentido de que las partes ***** , celebró contrato de arrendamiento con la persona moral ***** . representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, el día **uno de agosto de dos mil veintiuno**, y que dicha demandada reconoce que se concertó por un año, y que el mismo ha fenecido, que la arrendataria ha omitido hacer entrega del inmueble dado en arrendamiento, así como efectuar el pago de la renta correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós; de igual forma se acredita que dicha demandada **se comprometió a pagar** un importe por la cantidad de **\$44,100.00 (cuarenta y cuatro mil cien pesos 00/100 M.N.)** como **pena convencional** de saldo insoluto de renta, **así como ha omitido pagar la pena convencional antes precisada, de igual manera se acredita que, se comprometió a pagar intereses por mora en el pago mensual de la renta a razón del 5% (cinco por**

ciento) del importe de la renta mensual, omitiendo pagar dichos intereses, correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, **no obstante de que dicha demandada fue requerida del pago de las rentas que adeuda**, así como se acredita que la citada demandada conoce a *********, ya que la misma se constituyó en fiadora de las prestaciones pactadas por la persona moral *********. en el contrato de arrendamiento, mismo que es el documento base de la presente acción.

De las restantes pruebas como fueron la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones no se observa circunstancia alguna que beneficie a la actora, y por cuanto a las demandadas *********. representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, se advierte de autos que no ofrecieron prueba alguna pues las mismas no comparecieron a juicio.

En ese sentido, las anteriores pruebas han sido debidamente analizadas y valoradas conforme a las reglas de la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, de manera individual y en su conjunto, confrontadas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita Juzgadora que la parte actora *********, probó su acción que dedujo contra las demandadas *********. representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, toda vez que probó plenamente en autos que en efecto, la actora celebró con las citadas demandadas un contrato de arrendamiento por un año, el cual inició su vigencia el *uno de agosto de dos mil veintiuno*, el cual a la fecha ha fenecido respecto del inmueble ubicado en *********, **en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m2**, en donde consta que se pactó por concepto de renta la cantidad de **\$22,050.00, (VEINTIDÓS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), antes de impuestos**, en el domicilio ubicado en *********, **en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m2**, lugar convenido por las partes, para cumplir



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

con la obligación mencionada, y que las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, que de igual manera, se comprometieron a cubrir a favor de la parte actora una **pena convencional equivalente a dos mensualidades, por falta de pago puntual, de igual manera se comprometieron a cubrir el 5% (cinco por ciento) de intereses** por mora en el pago de cada renta pactada en forma mensual vencida y que se venzan hasta la entrega del bien inmueble motivo de la presente controversia, así como que, las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, **dejaron de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintiuno, así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós**, así como omitieron pagar el impuesto al valor agregado vencido a partir de esa data; y por su parte la parte demandada *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, no opusieron defensas ni excepciones al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, así como tampoco ofrecieron medio probatorio alguno, en términos de los razonamientos expuestos en el considerando que antecede.

En consecuencia, y respecto a la prestación marcada con el inciso **A)**, se declara **rescindido el contrato de arrendamiento** celebrado el *uno de agosto de dos mil veintiuno*, entre ***** , como parte arrendadora, y por otra parte la persona moral denominada *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, por tanto; respecto a la prestación marcada con el inciso **B)** se **CONDENA** a las demandadas al **cumplimiento** del mismo, **en consecuencia, se requiere a las demandadas *****.** representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora **la entrega y desocupación del inmueble dado en arrendamiento**

ubicado en ***** , en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m², a efecto de realizar la entrega física y material a la parte actora ***** , apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento a costa de las demandadas de mérito.

Por lo que respecta a la prestación marcada con el inciso **C)**, resulta procedente **CONDENAR** a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y al pago de la cantidad de **\$63,062.97 (SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y DOS PESOS 97/100 M.N.)**, del adeudo del pago de **tres** rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno**, a razón de **\$22,050.00 (VEINTIDOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales antes de impuestos, ello de conformidad con la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento basal.

Por otra parte, en relación a la prestación marcada con el inciso **D)** resulta procedente **CONDENAR** a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de la cantidad de **\$44,100.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)** como **pena convencional**, pactada en la citada cláusula del basal, a una cantidad equivalente a dos mensualidades, por concepto de **pena convencional**, sobre la renta convenida, respecto de todos y cada uno de los meses que omitieron pagar, correspondientes a los **meses comprendidos de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintiuno, así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós.**

De igual manera, y por cuanto a la prestación marcada con el inciso **E)** y de conformidad con la cláusula **décima séptima** del contrato base de la acción, en la que, las pactaron que las demandadas incurrirían en mora si no cubrían el importe de la renta convenida los primeros cinco días de cada mes, en cuyo



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

caso cubrirían un interés del **5% (cinco por ciento)** por concepto de intereses, en consecuencia, resulta procedente **CONDENAR** a las demandadas *****.

representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, a pagar a favor de la parte actora ***** , la cantidad que resulte a razón **del 5% (cinco por ciento) de intereses** por mora en el pago de cada renta pactada en forma mensual vencida y las que se sigan venciendo hasta la entrega del bien inmueble motivo de la presente controversia, las cuales **se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**

De igual manera y respecto a la prestación marcada con el inciso **F)**, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con la cláusula **tercera** del contrato de arrendamiento a estudio, se **CONDENA** a las demandadas ***** . representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de las **rentas** correspondientes a los meses de **diciembre del dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, más las que se sigan venciendo hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente juicio, mismas que se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**

Por lo que respecta a la prestación marcada con el inciso **G)**, resulta improcedente condenar a las demandadas ***** . representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de las mismos, ello atendiendo a que, las demandadas de mérito ya han sido condenadas al pago de dichas prestaciones en el apartado de las prestaciones marcadas con los incisos **D)** y **E)** del cuerpo de la presente resolución, no siendo procedente condenar al doble pago por las mismas prestaciones, pues la condena se considerara como sanción, luego entonces, la imposición de doble pago a favor de una persona, desnaturalizaría a la institución jurídica, para convertirla en una fuente de lucro para el acreedor, y

en un castigo para el deudor, lo que es totalmente ajeno a sus finalidades y, por consiguiente, inadmisibile jurídicamente, por lo tanto se absuelve a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de la prestación reclamada en el inciso G) de su escrito inicial de demanda.

Finalmente, y por cuanto a la prestación marcada con el inciso **H)**, toda vez que la presente sentencia es adversa a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente **CONDENARLAS** al pago de los **gastos y costas** de esta instancia.

En ese sentido se **concede** a los demandados *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo se encuentre **firme** para que den cumplimiento voluntario a la presente sentencia, a quienes se les **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial I.11o.C. J/18, Página: 1258, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:

“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*



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACION
ON
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CION
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

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.”

Por lo expuesto y fundado en los artículos 105, 106, 179, 191, 218 y relativos del Código Procesal Civil vigente es de resolverse, y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de los razonamientos esgrimidos en el considerando I de este fallo.

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó su acción que dedujo en contra de las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, por lo cual, no opusieron defensas, ni excepciones, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara **rescindido el contrato de arrendamiento** celebrado el *uno de agosto de dos mil veintiuno*, entre *********, como parte arrendadora, y por otra parte la persona moral denominada *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, por tanto, se **CONDENA** a las demandadas al **cumplimiento** del mismo, **en consecuencia, se requiere a las demandadas *******, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora **la entrega y desocupación del inmueble dado en arrendamiento ubicado en *******, **en siete espacios ocupados como salones de clases de 330 m2**, a efecto de **realizar la entrega física y material a la parte actora *******, **apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento a costa de las demandadas de mérito.**

CUARTO.- Se **CONDENA** a las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y al pago de la cantidad de **\$63,062.97 (SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y DOS PESOS 97/100 M.N.)**, del adeudo del pago de **tres** rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno**, a razón de **\$22,050.00 (VEINTIDOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales antes de impuestos, ello de conformidad con la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento basal.

QUINTO.- Se **CONDENA** a las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de la cantidad de **\$44,100.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.) como pena convencional**, pactada en la citada cláusula del basal, a una cantidad equivalente a dos mensualidades, por concepto de **pena convencional**, sobre la renta convenida, respecto de todos y cada uno de los meses que omitieron pagar, correspondientes a los **meses comprendidos de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintiuno, así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós**.

SEXTO.- Se **CONDENA** a las demandadas *********, representada por ********* en su carácter de arrendataria y *********, en su carácter de deudora solidaria y fiadora, a pagar a favor de la parte actora *********, la cantidad que resulte a razón **del 5% (cinco por ciento) de intereses** por mora en el pago de cada renta pactada en forma mensual vencida y las que se sigan venciendo hasta la entrega del bien inmueble motivo de la presente controversia, las cuales **se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo**.

SÉPTIMO.- Con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con la cláusula **décimo tercera**



PODER JUDICIAL

UNA
AD
MINI
STR
ACI
ÓN
DE
JUS
TICI
A
PR
ONT
A,
GR
ATU
ITA
Y
HO
NES
TA
ES
DIG
NA
DE
ASP
IRA
CIÓN
N
SO
CIA
L;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

del contrato de arrendamiento que nos ocupa, se **CONDENA** a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de las **rentas** correspondientes a los meses de **diciembre del dos mil veintiuno, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil veintidós, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente juicio, y que se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**

OCTAVO.- Se absuelve a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, al pago de la prestación reclamada en el inciso G) de su escrito inicial de demanda, por las consideraciones vertidas al cuerpo del presente fallo.

NOVENA.- Al ser adversa la sentencia a las demandadas *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente **CONDENARLAS** al pago de los **gastos y costas** de esta instancia.

DÉCIMA.- se **concede** a los demandados *****. representada por ***** en su carácter de arrendataria y ***** , en su carácter de deudora solidaria y fiadora, el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo se encuentre **firme** para que den cumplimiento voluntario a la presente sentencia, a quienes se les **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, ante su Primer

Secretario de Acuerdos **Licenciado LUIS ÁNGEL
HERNÁNDEZ SALAZAR**, con quien actúa y da fe.-

MEGL