



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a diecisiete de marzo del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **28/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por ***** **apoderado legal del Instituto Mexicano del Seguro Social** contra *****; radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1. El 4 de diciembre de dos mil diecinueve, mediante folio 1526 el Instituto Mexicano del Seguro Social, a través de su apoderado legal licenciado ***** promovió en la vía Especial de Arrendamiento la rescisión del contrato de arrendamiento contra *****.

2. El nueve de enero del dos mil veinte, subsanada la prevención, se admitió a trámite la demanda planteada por Instituto Mexicano del Seguro Social, a través de su apoderado legal licenciado ***** en su carácter de arrendador, contra ***** , respecto del local C-12 ubicado en la zona de tianguis en el exterior del centro vacacional IMSS Oaxtepec “Lic Adolfo López Mateos” en el poblado de Oaxtepec, municipio de Yautepec, Morelos;

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

promoviendo en la vía especial de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, las siguientes pretensiones:

A) *La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 2015, en virtud del incumplimiento de las obligaciones establecidas en las cláusulas segunda, quinta, decima quinta en concordancia con la cláusula vigésima quinta de dicho contrato.*

B) *La desocupación y entrega del local que ocupa el local C-12 en la zona de tianguis en el exterior del Centro Vacacional IMSS- OAXTEPEC "Lic Adolfo López Mateos", en el poblado de Oaxtepec del Municipio de Yautepec, Morelos, empleado para la venta de alimentos preparados, lo anterior, en virtud del incumplimiento y falta de pago de las rentas generadas desde el mes de abril del 2017 hasta la presente fecha, más los que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble arrendado.*

C) *El pago de la cantidad de \$18,891.18 (dieciocho mil ochocientos noventa y un pesos 18/100 MN) por concepto del pago de 33 meses de renta vencidas, así como todas y cada una de las rentas que se venzan hasta la total entrega del bien inmueble arrendado a satisfacción de mi poderdante propietario, por lo que en términos del artículo del adjetivo civil vigente la demandada deberá acreditar ante su señoría exhibiendo los recibos de renta correspondiente o los escritos de consignación que acrediten estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamada, ya que de no acreditarlo se procederá conforme a las reglas del embargo precautorio.*

D) *El pago de los adeudos relativos a los servicios que tenga la demandada y que han sido generados por el uso del inmueble arrendado, tales como servicios de energía eléctrica, agua y retiro de basura, los cuales deberán quedar liquidados el día en que el demandado haga desocupación y entrega del inmueble arrendado materia*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

de la Litis

E) El pago de los recargos generados por la mora en que ha incurrido la demanda al no hacer el pago de las rentas y los servicios desde el mes de abril del dos mil diecisiete a la fecha más los que se sigan generando hasta la entrega del bien arrendado.

F) El pago de los gastos y costas que deberá cubrir la demandada por la tramitación del presente juicio

Relató los hechos que motivan su demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, y anexó los documentos en que baso su acción.

3.- En fecha doce de marzo del dos mil veinte previo citatorio la parte demandada, quedó debidamente emplazada, a través de *****.

4.- Mediante auto regulatorio de once de septiembre del dos mil veinte, previa certificación se le tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma a ***** , se apertura el plazo de cinco días a ambas partes para el ofrecimiento de pruebas.

5. Mediante auto de seis de octubre del dos mil veinte se admitieron las pruebas ofrecidas por la actora: La confesional y declaración de parte a cargo de la demandada ***** , la Documental privada (contrato de arrendamiento) y documental privada (relación de adeudos), la inspección judicial en el inmueble motivo de la

Litis, la testimonial, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Por cuanto a la demandada no ofreció probanza alguna, sin embargo al contestar la demanda adjuntó diversas documentales en copias simples, los cuales se le tuvieron por admitidas para ser valorados al momento de resolver.

6.- Mediante audiencia de ley de fecha **diez de diciembre del dos mil veintiuno** se desahogó la prueba confesional a cargo de la demandada *********, ante su incomparecencia, fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales; se desahogó en sus términos las testimoniales ofrecidas por la parte actora, formulo los alegatos que le corresponden, por cuanto a la demandada se declaró precluido su derecho para hacerlo; y por así permitirlo el estado procesal del juicio se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva que es la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes

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

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra bajo la jurisdicción de este Juzgado y la cuantía de las



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

prestaciones reclamadas que por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado; la vía elegida es la correcta de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636 de la Ley adjetiva civil antes invocada.

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

*“...ARTICULO 30.- **Competencia por cuantía.** Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

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

*“...ARTICULO 1034.- **Competencia por razón de territorio, cuantía y materia.** Para determinar la competencia de los juzgados menores del Estado de Morelos se atenderá a estas normas:*

I.- La competencia por territorio y por cuantía se determinará por lo que dispongan la Ley Orgánica del Poder Judicial y este Ordenamiento;

II.- Respecto a la competencia por razón de la materia se aplicarán las disposiciones de este Código;

III.- Para estimar la cuantía del negocio, se aplicará lo dispuesto por los artículos 31 a 33 de este Código;

IV.- Cuando el Juez, en cualquier estado del negocio, encuentre que éste no es de la competencia del juzgado por exceder los límites de cuantía, que fija la Ley, suspenderá de plano el procedimiento y remitirá lo actuado al órgano competente. Igual regla se seguirá cuando se declare procedente la defensa de declinatoria; y,

V.- Los conflictos de competencia por inhibitoria se tramitarán de acuerdo con las reglas generales respectivas.

Respecto a la competencia a que se someten las partes, específicamente en la cláusula vigésima octava del documento basal, es de señalarse, que no se surte la competencia federal aludida, tratándose de un contrato civil como lo es el arrendamiento, si bien como lo sostiene la parte actora moral a través de su poderdante, en su escrito

inicial de demanda, es una institución pública descentralizada, no se afecta a la federación sino únicamente al organismo público, dicho esto, la parte actora al pronunciarse respecto a dicha cláusula aduce que no se actualiza la competencia federal y dado que la parte demandada, al contestar la demanda acepta tácitamente la competencia de este Juzgado, por cuantía y territorio; es de admitirse la competencia de este Juzgado, para conocer y fallar en el presente juicio. Sirve por ilustración el criterio sostenido en la tesis jurisprudencial¹ COMPETENCIA CONCURRENTE EN MATERIA CIVIL. PUEDE PACTARSE EXPRESAMENTE EN UN CONTRATO O CONVENIO EL FUERO AL QUE SE SOMETERÁN LAS PARTES ANTE UNA EVENTUAL CONTROVERSIA. La figura de la jurisdicción concurrente en materia civil, prevista en el artículo 104, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y reiterada en el numeral 53, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, consiste en que los casos ahí previstos pueden ser conocidos por tribunales federales o locales, a elección del gobernado. Ahora bien, la decisión del actor no puede interpretarse aisladamente, en el sentido de que sólo puede recaer en el sujeto que presenta su demanda ante un órgano jurisdiccional, sino que debe entenderse en función de la voluntad de las partes. En este orden de ideas, es válido pactar expresamente en un contrato o convenio el fuero al que se someterán aquéllas ante una eventual controversia, pues tal pacto constituye propiamente una sumisión expresa, permitida en la jurisdicción concurrente, conforme a los artículos 23 y 24 del Código Federal de Procedimientos Civiles. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

De la exégesis de los artículos anteriores se

¹ Tribunales colegiados de circuito novena epoa materia civil tesis XIX 1° C fuente semanario judicial de la federación tomo XXVIII julio del 2008 Registro digital 169351



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

desprende que este tribunal es competente para conocer el presente asunto, toda vez que se actualiza la competencia por cuantía y territorio, conforme a lo dispuesto por el artículo 23 de la ley adjetiva Civil vigente.

II.- LEGITIMACIÓN.

Por sistemática jurídica, al ser un requisito *sine qua non* previo, procede estudiar la legitimación de las partes en términos de lo dispuesto por los artículos 179, 180 fracción II 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, los que literalmente dicen:

“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.

“Tienen capacidad para comparecer en juicio;... I...II Las personas morales por medio de quienes las representen sea por disposición de la ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos.

“Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico. Como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estado legal de esta institución y de este Código”; y “El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio: IV. Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva de la demandada...”.

Es aplicable al efecto la jurisprudencia VI.2º.C. J/206, pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, julio de 2001, página 1000, que textualmente estatuye:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que

se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”

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

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

Respecto de la legitimación procesal **activa del instituto Mexicano del Seguro Social, a través de su apoderado legal**, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento de fecha **primero de enero de dos mil quince**, que celebro la moral actora a través de su apoderado legal Felipe Sáenz Curiel, con la demandada
*****.

Documental privada de cuyo contenido se desprende que el Instituto Mexicano del Seguro Social en su carácter de arrendador celebró contrato de arrendamiento con ***** , documento que reúne los requisitos previstos en los artículos 442 y 444 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, que justipreciados conforme a los preceptos legales ya citados y toda vez que obra certificación al reverso de dicho contrato realizada por ***** Administrador General del Centro Vacacional IMSS Oaxtepec del Instituto Mexicano del Seguro Social, tiene eficacia para acreditar la autenticidad del citado contrato, aunado a que dicha certificación es realizada en su carácter de funcionario de la entidad pública el cual presenta sello con la leyenda de la moral actora; y que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

adminiculada con el contenido del contrato, permite acreditar la calidad de arrendador y arrendatario respectivamente; luego entonces es eficaz también para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes intervinientes.

Aunado a ello el accionante, justifica su intervención como apoderado legal de la moral actora, con el instrumento público 2117 dos mil ciento diecisiete volumen XLVII expedida por el Notario Público número ocho de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, consistente en poder general para pleitos y cobranza, otorgado por el Instituto Mexicano del Seguro Social representado por el delegado estatal de dicha entidad pública a favor de diversos profesionistas entre ellos ***** , promovente en el presente asunto.

Robustece lo anterior la tesis Jurisprudencial²

“ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.

La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.”.

III. MARCO JURÍDICO.

En este orden de ideas, la parte actora invoca su acción en los ordinales 1875, 1876, 1877, 1878, 1881, 1886 y demás relativos y aplicables, del Código Civil vigente en el Estado, literalmente establecen:

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

ARTICULO 1875.- DEFINICIÓN 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. 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.*

ARTICULO 1877.- RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. *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.*

ARTICULO 1878.- BIENES QUE PUEDEN SER OBJETO DE ARRENDAMIENTO. *Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.*

ARTICULO 1881.- FORMALIDADES DEL ARRENDAMIENTO. *El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.*

ARTICULO 1886.- REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES ARRENDADOS POR EL ESTADO, MUNICIPIOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS. *Los arrendamientos de bienes del Estado, y de los municipios, estarán sujetos a las disposiciones administrativas, y en lo que no lo estuvieren, a las de este Título.*

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En vista de que, en el presente asunto no existe cuestión de previo y especial pronunciamiento, y dado que la demandada no interpuso excepciones que analizar, sin embargo exhibió diversas documentales las cuales han de valorarse (foja 63 a 101), y se procede por cuestión de metodología jurídica, el estudio de la acción:

Al respecto cabe señalar que artículo **1875** del Código Civil del Estado de Morelos, dispone:

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

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

Del precepto legal antes invocado se desprende que se actualiza la relación contractual de arrendamiento, cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra, a pagar por ese concepto, un precio cierto, en la inteligencia de que, el arrendatario incurre en alguna causa de terminación del arrendamiento cuando omite cumplir con sus obligaciones la cuales se contienen en el citado contrato en la cláusula segunda y quinta que señalan el tiempo y forma convenido en el contrato celebrado. Y en la cláusula vigésima quinta las causas por las que dicho contrato será motivo de rescisión.

De ahí que la parte actora por conducto de su apoderado, invoca la pretensión de **rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento** de las citadas obligaciones a cargo del arrendatario, pretensión que se estima acreditada en razón de lo siguiente:

En tal hipótesis, el artículo **1948** del mismo ordenamiento legal dispone:

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

Ahora bien, conforme a lo establecido por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor **Las partes asumirán**

la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.-

En el caso a estudio, el apoderado legal de la parte actora en su carácter de arrendatario **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL** demanda la rescisión del contrato de arrendamiento invocando para ello la falta de pago de las rentas pactadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal; en tanto que, para que prospere su acción solo debe acreditar la relación contractual con la demandada y afirmar que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de pago; ahora bien, la relación contractual se **encuentra acreditada** con la documental privada consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha **uno de enero del dos mil quince**, celebrado entre la moral actora a través de su apoderado legal y la demandada *********, en su carácter de arrendataria, contrato que contiene la voluntad de las partes ya citadas de celebrar contrato de arrendamiento respecto del local C-12 ubicado en la zona de tianguis en el exterior del Centro Vacacional Imss Oaxtepec “Lic Adolfo López Mateos” ubicado en carretera México Cuautla, colonia centro del poblado de Oaxtepec, municipio de Yautepec, Morelos. (foja 30) domicilio aclarado. De ahí que, en el citado contrato se establece la voluntad de ambas partes, una para arrendar y la otra para tomar en arrendamiento, señala el objeto del arrendamiento como el inmueble



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

destinado para venta de alimentos preparados, el plazo fijado del uno de enero del dos mil quince al 31 de diciembre del dos mil quince.

Documental a la que se le concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnada por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitidas y surten sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente.

Relación contractual que se corrobora con la confesión judicial que realiza la demandada ***** como se advierte de su contestación de demanda (foja 63 y 64) de la que advierte, que no niega los hechos aducidos por el poderdante de la moral actora, para luego señalar que no puede responder a los hechos en razón de estar en resolución definitiva de una denuncia ante el órgano interno de control de la moral actora por presuntas irregularidades de diversos funcionarios públicos.

Ahora bien, la demandada pretende acreditar tales hechos relativos a la denuncia ante la autoridad administrativa que señala como de control interno en la ciudad de México, como se advierte de la lectura de las copias simples del oficio número 00641/30102/1062/2019 de data dos de octubre del dos mil diecinueve dirigido a ***** , por la titular de área de quejas del órgano interno de control el Instituto Mexicano del Seguro Social.

Documental a la que no es posible otorgarle valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 442 del código procesal en la materia, esto en razón de que dicho documento **va dirigido a persona diversa** de la demandada, se trata de **copia simple** cuyo contenido no se adminicula con la Litis , es decir con la acción ejercitada por la moral actora, y advierte hechos relativos a una queja ante el órgano de control de la entidad pública denominada Instituto Mexicano del Seguro Social, es decir de la parte aquí actora; sin embargo no se concatena en ninguna forma a desvirtuar el contrato de arrendamiento, pues al respecto, la demandada no objeto su existencia, validez ni tampoco su contenido.

No pasa inadvertido para la resolutora, que argumenta en su escrito de contestación la demandada que tiene carácter de comodataria, y exhibe copia al carbón del contrato de comodato celebrado presuntivamente, entre el Instituto Mexicano del Seguro Social y ***** quien dice fue su señora madre que data de fecha diecinueve de febrero del año mil novecientos setenta y seis; empero la demandada no niega el carácter de arrendataria a título personal respecto del local C-12 del exterior del CVO (centro vacacional Oaxtepec) Oaxtepec, Adolfo López Mateos.

En razón de lo antes advertido, a dicho contrato de comodato no es de concederle valor probatorio en razón de que dicho documento fue exhibido en copia simple, y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

además no se encuentra adminiculado con ninguna probanza, consecuentemente es un mero indicio que no se encuentra corroborado con otras pruebas, tampoco se acreditó su autenticidad y existencia pero más aún porque la demandada celebó contrato de arrendamiento en el año dos mil quince, respecto del inmueble multicitado; en esa tesitura, al acreditar la parte actora su existencia y validez, sin que la parte actora objetara dicho contrato, a dicha copia simple de comodato no es posible concederle ningún valor probatorio; pues al analizar dicha documental a la luz de la lógica, la sana crítica y las máximas de la experiencia, sus efectos jurídicos y vinculantes con la parte actora y el comodatario quedaron rebasadas por el contrato de arrendamiento que si vincula a las partes en la contienda judicial, y más aún porque la demandada admite tener el carácter de arrendataria.

Lo anterior se confirma con la documental consistente en la documental publica consistente en factura 3185739 con sello digital expedida por el Instituto Mexicano del Seguro social en la que se advierte que la demandada realizo pago por la cantidad de \$4,025.13 (cuatro mil veinticinco pesos 13/100 M.N)por concepto de servicios de arrendamiento del local C.12 de los meses de octubre, noviembre y diciembre del dos mil dieciséis, y de enero- marzo del dos mil diecisiete, de fecha veintidós de marzo del dos mil diecisiete; la cual si bien fue exhibida en copia simple, se concatena con los hechos que aduce la parte actora en la demanda; objeto su exhibición en copia simple, empero no se contradice con el hecho que narra en lo relativo a que la

demandada de dejó de cumplir con la obligación de pago de rentas desde abril del dos mil diecisiete; si bien es un mero indicio, se encuentra concatenada con los propios hechos vertidos por el accionante; en el sentido que cubrió dichas pensiones rentísticas hasta el periodo anterior a abril del dos mil diecisiete, esto es en marzo del dos mil diecisiete, fecha que es coincidente con la fecha que presenta la factura exhibida en copia simple.

Por cuanto hace a las documentales consistentes en carta poder, copia de credencial de elector de *****, constancia medida expedida a favor de *****, relación de adeudos de arrendatarios y recibo de energía eléctrica a nombre de ***** de fecha tres de octubre del dos mil catorce, oficio dirigido al jefe de vigilancia del CVO Oaxtepec por parte de ***** de fecha dos de agosto del dos mil diecisiete, presupuesto local doce 12 del que se desprende los importes de los trabajos solicitados si como el proyecto de construcción de losas en locales de cocinas de tianguis con descripción y presupuestos, reunión de asamblea de dos de febrero del dos mil diecisiete de la unión de comerciantes del exterior del Centro vacacional Oaxtepec, A.C, oficio dirigido por ***** al órgano interno de control del Instituto Mexicano del Seguro Social obra un sello de recibo de fecha quince de octubre del dos mil diecinueve, oficio dirigido por ***** al órgano interno de control del Instituto Mexicano del Seguro Social sin fecha; un recibo en copia simple de dinero por la cantidad de \$15,000.00 (quince mil pesos de fecha dieciocho de febrero del dos mil diecisiete), por concepto de remodelación del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

local #12, recibido por ***** a nombre de ***** , otro recibo en copia simple de dinero por la cantidad de \$3,5484.00 (tres mil quinientos cuarenta y ocho pesos 0/100 M.N) ticket de pago por la cantidad de \$3,593.00 (tres mil quinientos noventa y tres pesos M.N) **fecha ilegible**, al parecer 31 de enero del dos mil diecisiete, escrito signado por ***** dirigido al administrador General de CVO Oaxtepec Morelos , mediante el cual de su lectura se desprende el reclamo de devolución de una cantidad monetaria por concepto de remodelación del tianguis de Oaxtepec, ext. del CVO a nombre de la arrendataria ***** escrito en copia simple de recibido veintisiete de febrero del dos mil diecisiete dirigido al administrador General del CVO Oaxtepec, Morelos, por notificación por mal manejo de recursos e información de la remodelación el tianguis Oaxtepec, IMSS” Asimismo exhibió copia fotostática de cedula de emplazamiento y citatorio dirigido a la demandada, en cumpliendo al auto de admisión de la presente demanda de nueve de enero el dos mil veinte.

Documentales que fueron exhibidas todas en copia simple, a las cuales no es posible concederle ningún valor probatorio, en razón que de su contenido se advierte que la demandada hace referencia a una queja administrativa ante el órgano de control del Instituto Mexicano del Seguro Social cuya área se encuentra en la ciudad de México, pero en su conjunto ninguna relación guardan con la obligación de pago derivado del contrato de arrendamiento base de la acción; es menester señalar que la constancia medica de la demandada no es apta para desvirtuar su calidad de

arrendataria ni mucho menos la omisión de pago de rentas , por lo que respecta a las copias del proyecto de construcción en losas en locales de cocinas de tianguis, se advierte además de su contenido que se trata de un proyecto de remodelación de los citados locales, e inclusive de los recibos en copia simple se advierten que no fueron otorgados por concepto de rentas si no por remodelación del local en Litis.

Lo cual apunta a la conclusión que dichos documentos exhibidos en copia simple por la demandada no tiene ninguna relación con la Litis del presente juicio; ello en razón de que no se combate la validez del contrato, su existencia o las cláusulas que lo integran, así como la causal de terminación de contrato que invoca la parte actora; por lo que hace a los recibos de dinero; de su contenido se aprecia además que fueron expedidos por concepto de remodelación de local número doce; pero al ser copias simples y no encontrarse adminiculadas con otros que presuman su veracidad, ningún valor probatorio tienen; de lo que se sigue, que no acredita la demandada haber realizado el pago de las rentas, porque como lo señaló el poderdante de la actora, los recibos de pago de arrendamiento solo los expide la moral actora a través de factura digital en la coordinación técnica de administración de activos tal y como se concatena con copia dela factura 3185739. (tres, uno, ocho, cinco, siete, tres, nueve)

En tal sentido, la demandada con dichas documentales no acredita haber realizado el pago a que estaba obligada,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

en razón del acuerdo de voluntades plasmado en el contrato basal.

Ahora bien, adminiculado a tales probanzas, la parte actora si **acredita la falta de pago como causal de rescisión de contrato**, con la propia documental consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes, el cual si bien dada la fecha de suscripción del mismo y su vigencia de un año forzoso, permiten establecer que la demandada continuó arrendando el citado inmueble, esto en razón de que no obra en autos ningún documento o probanza que permita establecer que la demandada haya manifestado su deseo de dar por concluido el contrato de arrendamiento, actualizándose la tacita reconducción, como lo prevé el ordinal, 1953 del Código Civil en vigor; concluido el término del contrato de uno de enero del dos mil quince, la demandada continuo ocupando el inmueble; tan es así que la parte actora reclama la falta de pago a partir de abril del dos mil diecisiete, entendiéndose presuntivamente que la demandada si dio cumplimiento a los pagos de renta una vez vencido el contrato de arrendamiento, empero a partir del mes de abril del dos mil diecisiete dejo de cumplir dicha obligación; sirve a lo anterior el criterio al respecto en la siguiente tesis: ³

Tesis Registro digital: 177428 TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA QUE OPERE ES INNECESARIO QUE EL ARRENDATARIO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). El artículo 2360 del Código Civil del Estado de Baja California sólo prevé como

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

requisitos para que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, su vencimiento y la falta de oposición del arrendador a que el inquilino continúe en el uso y goce del inmueble arrendado, de manera que es innecesario que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas, pues tal requisito, establecido en el artículo 2359 del citado ordenamiento legal, resulta aplicable tratándose de la prórroga pero no de la tácita reconducción, ya que son figuras previstas y reguladas en disposiciones legales diversas con consecuencias jurídicas también diferentes. Contradicción de tesis 164/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Décimo Quinto Circuito. 19 de enero de 2005. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Encargado del engrose: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Rosaura Rivera Salcedo. Tesis de jurisprudencia 59/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de mayo de dos mil cinco

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). *Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.⁴*

A mayor abundamiento, una vez establecida la relación contractual, así como la existencia del inmueble dado en arrendamiento, no pasa inadvertido para la resolutora, que la demandada en su escrito de contestación de demanda no

⁴ Novena Época. Registro: 188411. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Noviembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 86/2001. Página: 11.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

niega los hechos relatados por la moral actora, pero tampoco justifica su omisión de cumplir con el pago de las rentas, esto es así, pues no basta con la receta médica que adjuntó, la cual ha sido justipreciada, además de que la misma fue exhibida en copa simple, no es eficaz para acreditar alguna causa que la eximiera de dar cumplimiento a lo que se obligó.

En ese contexto corrobora la falta de pago de las pensiones rentísticas la prueba confesional a cargo de la demandada desahogada en diligencia formal que se concatena al acervo probatorio justipreciado, la confesión judicial ficta de ***** no obstante de estar debidamente notificada no compareció, lo que originó la sanción de declararla confesa de las posiciones calificadas de legales, y de las que se advierte que celebró contrato de arrendamiento con el centro vacacional IMSS Oaxtepec, que dicho contrato lo escribió(sic) con fecha 01 de enero de 2015; que el inmueble arrendado se identifica como local C-12 zona de tianguis en el exterior del centro vacacional IMSS Oaxtepec, Lic. Adolfo López Mateos, que por concepto de renta se obligó a pagar la cantidad de \$572.46 (quinientos setenta y dos pesos 46/100 M.N) incluido el impuesto al valor agregado que como se señala en la cláusula segunda se obligó a que lo pagos por concepto de rentas debería efectuarse en la caja general de tesorera y cobranza del área de finanzas del centro vacacional, que se estableció en la cláusula quinta del contrato que sería a su cargo el pago de la cantidad de \$34.65 (treinta y cuatro pesos 65/100 M.N) por servicios de retiro de basura derivado del funcionamiento del

local y espacios, que que en la cláusula vigésima quinta del contrato de arrendamiento se estipuló las causas de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 2015, que el local arrendado actualmente se encuentra sin uso por parte de usted, que ha omitido realizar la entrega material, formal y jurídica del local arrendado, a través de un acta de entrega recepción, que a la fecha en su carácter de arrendataria cuenta con la posesión de dicho local. Que ha omitido realizar el pago por concepto de pensiones rentísticas reclamadas, que además el pago de rentas ha omitido cubrir los servicios de energía eléctrica, agua y retiro de basura, que ha omitido realizar el pago por concepto de recargos por la falta de pagos por concepto de rentas y servicios, que ha sido requerida extrajudicialmente del pago de las pensiones rentísticas, recargos y servicios derivado del arrendamiento, que omitió informar al área administrativa del centro vacacional IMSS Oaxtepec, la imposibilidad de realizar los pagos por concepto de pensiones rentísticas y servicios estipulados en el contrato de arrendamiento del 01 de enero del dos mil quince, que el último abono por concepto de renta fue en el mes de abril de 2017, que a la fecha ha omitido realizar pago alguno de los que se obligó en el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero del dos mil quince respecto del local c-12 en la zona de tianguis en el exterior del centro vacacional IMSS Oaxtepec.

En ese tenor, a dichas manifestaciones se les concede el rango de confesión ficta, con **valor probatorio pleno** en términos de los artículos 414, y 426 fracción I del código procesal en la materia, en razón de que se toma en cuenta lo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

que le perjudica y no lo que le beneficia, además de que los hechos declarados en la posiciones calificadas de legales se concatenan con el contenido del contrato base de la acción en lo que respecta a las cláusulas primera segunda, tercera cuarta y quinta del contrato basal que contienen dicha información, la cual es coincidente, y de las que se advierte que la aquí demandada admite fictamente el adeudo por concepto de rentas, así como del pago de servicios pactados en el basal,

Ahora bien, además de las probanzas justipreciadas, el accionante a fin de corroborar los hechos expuestos en su demanda inicial respecto del arrendamiento celebrado entre su poderdante y la demandada, ofreció las testimoniales de ***** Y ***** , quienes protestados y en diligencia formal de fecha tres de noviembre del año dos mil veintidós primero de ellos ***** contesto a las interrogantes formuladas; que conoce a ***** , porque es arrendataria del local c.-122 zona de tianguis del exterior del centro vacacional IMSS Oaxtepec, poblado de Oaxtepec, Municipio de Yautepec, Morelos, que el inmueble se identifica como local C- 12, que la C. ***** tiene arrendado el local c-12; que en el local c-12 de la zona de tianguis del exterior del centro vacacional IMSS, Oaxtepec, se encuentran pertenencias de la C. *****; que tiene adeudo con el centro vacacional IMSS Oaxtepec, por concepto de rentas, que tiene la C. ***** adeuda con el centro vacaciona IMSS Oaxtepec, por concepto de rentas, que la C. ***** tiene adeudos con el centro vacacional por concepto de recargos y ha omitido entregar el local arrendado, que desde

abril del dos mil diecisiete a la fecha la. *****, ha omitido realizar los pagos por los conceptos señalados, que la C. ***** ha omitido acercarse a las oficinas administrativas del IMSS a resolver lo relacionado con el local arrendado., y que la razón de su dicho es porque conoce a la Señora *****, y estuvo a cargo de la Gerencia Oaxtepec.

Por su parte el diverso ateste ***** debidamente protestado ante autoridad judicial, contesto que si conoce a *****, porque trabajo en el centro vacacional oaxtepec, actualmente en el área de servicios generales lugar donde se labora los estados de adeudo de arrendatarios, que la C. ***** si es arrendataria del centro vacaciona Oaxtepec, si tiene arrendado el local C-12 en el área denominada tianguis del centro vacacional Oaxtepec, que al interior se tiene algunas pertenencias como algunas cajas de cartón de platico y algunos marcos de madera, si tiene adeudos por concepto de rentas, si tiene adeudos (*****) por concepto de servicios de luz y basura, si tiene adeudos por concepto de recargos, si ha omitido entregar el local arrendado, que adeuda (rentas) desde el mes de abril del año dos mil diecisiete, que si ha omitido acercarse para arreglar el problema de adeudos que presenta, y la razón de su dicho es porque trabaja en el centro de Oaxtepec, y me encuentro el área de servicios generales, área donde se elabora los estados de adeudos de los arrendatarios.

Testimoniales a las que es de concederles valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 379, 384, 386, 471 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, lo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

anterior, en razón de que dichas manifestaciones fueron realizadas ante autoridad judicial, en ejercicio de sus funciones, y de las que se desprenden los hechos que conocen por medio de sus sentidos, en forma precisa sin duda ni reticencias, hacen saber que conocen a las partes, que la ahora demandada es arrendataria del local C-12, de la zona de tianguis del centro vacacional IMSS Oaxtepec, y que saben que desde el mes de abril del dos mil diecisiete no ha dado pago de las pensiones rentísticas, esto es así dado que al momento de contestar al demanda, no manifiesta que haya dado cumplimiento al pago de rentas, pero si es precisa en señalar que no niega los hechos y que si es arrendataria del local multicitado, y reconoce como su arrendadora a la moral actora; para luego decir que tiene un contrato de comodato, el cual ha sido justipreciado, pero que ningún valor tiene ante al contrato de arrendamiento que celebro, en el año dos mil quince.

Si bien es cierto, dichas testimoniales señalan conocer la relación de arrendamiento entre la partes, así como que la arrendataria ha omitido hacer entrega del local arrendado, y saben que no se ha realizado el pago de rentas, y dado que dichas testimoniales no pueden hacer fe y demostrar la omisión de la renta que es propio de documento idóneo; también lo es que del acervo probatorio se desprende la presunción legal de que el arrendatario no ha realizado el pago de rentas que le es exigible, en razón el contrato de arrendamiento celebrado, tomando en consideración además que la demandada acepta los hechos de la demandante e incluso se ostenta como arrendataria del citado local

comercial, puesto de las copias simples que anexó, en especial de carta poder de fecha doce de marzo de dos mil veinte, la suscribe como arrendataria del local 12 Ext. C.V.O Oaxtepec, Adolfo López Mateos; como tampoco obra en autos haber opuesto como excepción la de pago y más aún porque el accionante refiere en su escrito de demanda que los pagos se realizan en el área administrativa del centro vacacional IMSS Oaxtepec.

Corroboran los hechos que narra el accionante respecto de que la demandada ha omitido el pago de pensiones rentísticas, concatenado con la cláusula segunda del contrato de arrendamiento en la que se pactó que el pago por concepto de arrendamiento deberá efectuarse en la caja general de tesorería y cobranza del área de finanzas el Centro Vacacional IMSS Oaxtepec, cuyo domicilio se precisa en la declaración 1.45 de este contrato o bien en cualquier otro domicilio que el instituto establezca y que notificara oportunamente; por lo que con dicho pacto se corrobora que el recibo de renta se generaría una vez que la demandada acudiera a realizar el pago respectivo a través del sistema de caja general y cobranza del centro vacacional que corresponde a moral actora, sirve al respecto la siguiente tesis consultable en registro digital 162651 novena época materia civil del Semanario Judicial de la federación y su gaceta marzo el 2011 pagina 457 Tesis Primera Sala 1ª IV/2011 que dice :

ARRENDAMIENTO. FORMAS DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE OTORGAR EL RECIBO DE PAGO RESPECTIVO PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 2428-E, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

DISTRITO FEDERAL. El recibo de pago es el documento de autoría del acreedor que contiene los elementos necesarios del pago realizado por el deudor respecto de una obligación, por lo que constituye el medio idóneo para demostrar el pago. Sin embargo, actualmente existen documentos que al cumplir con la misma función, también pueden considerarse "recibos" de pago, como la ficha de depósito bancario, los registros de transferencias bancarias realizadas por medios físicos o electrónicos y, en general, los documentos análogos que demuestren el pago. Por tanto, si el arrendatario puede tener acceso a cualquiera de los documentos indicados, cada vez que realiza el pago de una pensión rentística, debe considerarse, para efectos del artículo 2428-E, segundo párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal, que el arrendador ha cumplido con la obligación de otorgar el recibo de pago respectivo, sobre todo cuando la generación del documento de que se trate proviene de un medio de pago pactado por las partes en el contrato respectivo. Contradicción de tesis 123/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Noveno, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de diciembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rodrigo de la Peza López Figueroa. Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no resuelve el tema de la contradicción planteada.

Derivado de lo anterior se tiene **que se acredita la falta de pago de las pensiones rentísticas, y por consecuencia, en términos de lo señalado por el ordinal 1955 fracción I del código sustantivo en vigor, actualizándose la rescisión del contrato de arrendamiento de uno de enero del dos mil quince, y su tacita reconducción al continuar arrendando el inmueble la parte demandada, actualizándose dicha causal al omitir realizar el pago de las pensiones a que se obligó en el contrato basal.**

Por lo que las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la parte actora,

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

V. Como consecuencia de lo anterior y al haberse acreditado la falta de pago de las pensiones rentísticas, es



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

procedente su pretensión marcada con el inciso b) consistente en la **desocupación y entrega del local C-12 en la zona del tianguis en el exterior del Centro Vacacional IMSS Oaxtepec, Lic. Adolfo López Mateos en el poblado de Oaxtepec, municipio de Yautepec Morelos** en razón de la falta de pago de las pensiones rentísticas desde el mes de abril del dos mil diecisiete, hasta la presente fecha, en razón de no existir ningún dato que permita dilucidar que la demandada ha realizado pago alguno..

VI. Respecto de la pretensión marcada con el inciso C), como el **reclamo del pago de la cantidad de \$18,891.18 (dieciocho mil ochocientos noventa y un pesos 18/100 M.N)** por concepto de pago de 33 meses de rentas vencidas, dicha pretensión es consecuencia de la rescisión del contrato por falta de pago de las pensiones, habiéndose acreditado el incumplimiento de las pensiones, procede en consecuencia condenar a la arrendataria al pago de las rentas vencidas y no pagadas, que en el caso resultan desde el mes de abril al mes de diciembre del dos mil diecinueve fecha en que se reclama la omisión de pago transcurrieron treinta y tres meses y por cada mensualidad a razón de \$572.46 quinientos setenta y dos pesos 46/100 M.N) que hacen un total de \$18,891.18 (dieciocho mil ochocientos noventa y un pesos 18/100 M.N) que deberá pagar la demandada arrendataria a la persona moral actora a través de quien le represente, en razón de haberse acreditado la falta de pago de las pensiones rentísticas, y las que se sigan venciendo hasta la entrega formal real y jurídica del inmueble a la parte actora, las cuales deberán

cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

VII. D) respecto de la pretensión consistente en el pago de los adeudos relativos a los servicios que tenga la demandada y que haya sido generados por el uso del inmueble arrendado tales como servicio de energía eléctrica, agua y retiro de basura, así como la del inciso E) que reclama como el pago de los recargos generados por la mora en que ha incurrido la demandada al no hacer pago de las rentas y los servicios desde el mes de abril del dos mil diecisiete a la fecha, más los que se sigan generando hasta la entrega del bien arrendado; es procedente su condena, esto en razón de que dichos conceptos son inherentes al uso del local arrendado, y por cuanto a la mora generada por el impago de esos servicios se encuentra pactada en el contrato de arrendamiento en la cláusula decima quinta, en ese tenor, y al haberlo pactado las partes es procedente su condena previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

En esa guisa, obra en autos la diligencia de inspección judicial a través de la secretaria de acuerdos en funciones de actuario de este Juzgado, en fecha once de noviembre del dos mil veinte, se constituyó en el domicilio local motivo de la presente, de la cual se desprende que la demandada no compareció al desahogo de dicha probanza; por lo que se dio fe que el inmueble motivo del arrendamiento se ubica en local C-12 de la zona de tianguis en el exterior del centro vacacional IMSS Oaxtepec, LIC.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

ADOLFO LÓPEZ MATEOS., y de la cual se despende en lo esencial en cumplimiento a los puntos solicitados se dio fe que el local se encuentra abandonado, una parte pintada en color blanco y otra en construcción de ladrillo piso rustico, la losa sin ninguna conexión de luz ni focos, el local que se encuentra actualmente vacío, la pintura deteriorada en las paredes, que en relación a se encuentra en funcionamiento se dio fe que **no se encuentra funcionando a simple vista**, que dentro del lugar únicamente se encuentra basura y objetos inservibles, ningún mueble se encuentra adentro, o fuera del local arrendado, y si es posible el ingreso al local arrendado porque se encuentra totalmente vacío el local, no hay puerta o local que delimite el local, se concluyó que dicho local no se encuentra funcionando, sin ningún mueble, diligencia a la que se le concede valor probatorio, la cual se encuentra adema sustentada con impresiones fotográficas, que permiten establecer y son eficaces para establecer que el local ya se encuentra desocupado y en mal estado de uso, en términos de lo dispuesto por los artículos 377,437 fracción VII 467 y 468, del Código Procesal Civil en vigor.

Cierto es que la demandada no entrego el local a la actora, en razón de que tampoco refirió el momento en que lo desocupó, ni lo notifico a ninguna autoridad, ni a la parte actora, como lo refieren los atestes, la demandada no se puso en contacto con ninguna persona del área de administración del Centro Vacacional Oaxtepec para tratar de solucionar lo relativo a la falta de pago de rentas, de ahí que al omitir realizar dicha entrega del local la actora no puede disponer del inmueble, continúan vencándose en

consecuencia las pensiones rentísticas, por lo que orienta este argumento el criterio sostenido por la Suprema corte de Justicia de la nacional que señala.⁵

Tesis Registro digital: 2002456 ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE. Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso. Contradicción de tesis 221/2012. Entre las sustentadas por el entonces Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 22 de agosto de 2012.

Conforme a lo señalado en los hechos de la actora y del contrato basal, es eficaz su manifestación para corroborar los hechos que señala la parte actora en los que aduce que la demandada no dio cumplimiento en la forma y términos convenidos en el contrato de arrendamiento para el cual opero la tacita reconducción; por lo que ante su omisión de acreditar el pago de rentas o en su caso la entrega del inmueble ante alguna causa justificante de dicha omisión, así como el no adeudo de los conceptos de agua, luz y servicios

⁵ Tesis de jurisprudencia 106/2012 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiséis de septiembre de dos mil doce. Instancia: Primera Sala Décima Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 106/2012 (10a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 1, página 467



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

de mantenimiento resulte consecuencia de lo anterior que el inmueble pudiera tener deudas de energía eléctrica agua y del servicio de limpieza, pues su pago a cargo de la arrendataria se acordó así en el contrato basal precisamente en la cláusula quinta, octava vigésima y vigésima quinta.

En razón de lo anterior se estima acreditada la pretensión aducida por el actor, sirviendo al presente juicio de valor la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice: ⁶

EXCEPCIONES. INEXISTENCIA DE LAS. NO CORRESPONDE AL ACTOR PROBARLA.- Es un principio general que a cada parte en el proceso le corresponde la carga de justificar los hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella. Así, cuando el actor alega la existencia de un derecho y pretende deducir de él consecuencias en su beneficio, tiene la carga de justificar su nacimiento; mas desde luego no le incumbe acreditar, y ni siquiera afirmar la ausencia de hechos que puedan extinguir, impedir o modificar el derecho que invoque a su favor, toda vez que tales hechos no son el fundamento de su pretensión, sino que podrían serlo de la que haga valer la parte reo, a quien, por ende, le toca aducirlos y demostrarlos. De otro modo, resultaría que el actor en juicio no sólo debe invocar y probar los hechos fundatorios de la acción, sino también la inexistencia de los hechos constitutivos de toda posible excepción, lo cual es jurídicamente inaceptable.- Segundo Tribunal Colegiado Del Décimo Segundo Circuito.- Amparo directo 250/94.—
Apéndice 1917-2000, Tomo VI, Materia Común, Jurisprudencia, Tribunales Colegiados de Circuito, página 445, tesis 508.

Lo que es dable concluir, atendiendo a que se estableció en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, que la renta se pagaría en la cantidad de **\$572.46 (quinientos setenta y dos pesos 46/100 M.N)** y en la cláusula quinta se pactó el pago de la cantidad de \$34.65 (treinta y cuatro pesos 65/100 M:N) por retiro de basura; no obstante no indica periodicidad del pago, en tal razón y dado que el presente juicio es de estricto derecho,

⁶ Época: Novena Época, Registro: 1013693, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo, Materia(s): Común, Tesis: 1095, Página: 1220.

no es posible condenar a la demandada al pago de dicha cantidad al omitir en el contrato la periodicidad del mismo.

VIII Asimismo se advierte y así lo reclama el accionante en su inciso **E)** y por así haberlo pactado en la cláusula décima quinta del contrato basal, que en caso de atraso en el pago de la renta y de los servicios de energía eléctrica, agua retiro de basura y fumigación mensual el arrendatario se obliga a cubrir un recargo del **3% mensual sobre el total del adeudo**; y en razón de que ha quedado acreditado dentro de la secuela procesal que la arrendataria no dio cumplimiento a dicha obligación de pago de rentas; y la moral arrendadora, acredito la acción prevista por el artículo 1948 fracción IV de la legislación citada, que determina: el arrendamiento puede terminar por rescisión y el numeral 1955 fracción I ***“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921...”***, se condena a dicho recargo a la demandada, previa liquidación que se formule en ejecución.

Sirve al argumento anterior el criterio sostenido en la siguiente tesis sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis: Novena Época, Instancia: Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XVI, Octubre de 2002, Tesis: I.11o.C.48 C, Página: 1334, la cual reza:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

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

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 91, tesis 114, de rubro: "ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS."

Por ilustración es aplicable el siguiente criterio jurisprudencial⁷

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las 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.

IX. Por cuanto al pago de gastos y costas reclamadas marcadas con el inciso "e", de su escrito de

⁷ Época: Novena Época, Registro: 1012811, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Civil, Tesis: 212, Página: 215

demanda, se absuelve a la demandada ***** , esto es así dado que en los Juzgados Menores no se causan costas, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 168 de la Ley Adjetiva Civil, mismo que establece:

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

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

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO.- La parte actora **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL** a través de su apoderado legal en su carácter de arrendataria **acreditó su acción**, en contra de ***** , quien compareció a juicio y no acreditó sus defensas.

TERCERO.- Se **declara procedente la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el uno de enero del dos mil quince**, entre **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL** a través de su apoderado legal como



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

arrendadora y ***** como arrendataria, en razón del incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas del inmueble local C-12 ubicado en la zona de tianguis en el exterior del Centro Vacacional IMSS Oaxtepec “Lic. Adolfo López Mateos” por lo que se **condena** a la demandada a la **desocupación y entrega** del local **materia de la Litis**, a favor de la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, concediéndole un plazo de **cinco días** para dar cumplimiento voluntario a lo anterior.

CUARTO.- Se **condena** a la demandada ***** , a pagar a la actora o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a **treinta y tres meses** desde el mes de abril del dos mil diecisiete al mes de diciembre del dos mil diecinueve, a razón de **\$572.46 (quinientos setenta y dos pesos 46/100 m.n.)** que hacen un total de **\$18,891.18 (dieciocho mil ochocientos noventa y un pesos 18/100 M.N)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

QUINTO. Se condena a la demandada al pago de adeudos relativos a los servicios que tenga el inmueble generados por el uso, hasta la entrega formal y material del inmueble arrendado, por así haberlo pactado las partes y que se formulará en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se condena a la demandada al pago de

penalización de la mora por atraso en el pago de la renta y de los servicios de energía eléctrica, agua retiro de basura y fumigación a razón del 3% mensual sobre el total del adeudo; en términos de los razonamientos ya señalados en el numeral VIII los cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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

ALDR/mmng



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 28/2020-2

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO
Sentencia definitiva

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

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