



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

SENTENCIA DEFINITIVA

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

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **180/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1.- Mediante oficio 216 remitido por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial, del Estado de Morelos; de fecha veintiuno de enero del dos mil veinte, se recibió escrito de demanda promovida por *****demandando en la vía especial de arrendamiento a ***** y *****; declinando competencia a este Juzgado Menor.

2.- Por auto de **cuatro de febrero de dos mil veinte**, este juzgado previno a la actora en los términos ordenados, una vez subsanada la prevención, en auto de data **trece de febrero del dos mil veinte** se admitió su demanda en la VÍA ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, ordenándose el emplazamiento de ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiador, para el efecto de producir contestación en el término de ley con los apercibimientos de ley conforme al ordinal 592 del Código Adjetivo en la materia, y de quienes demanda las siguientes pretensiones:

*1.La rescisión del Contrato de arrendamiento de fecha 1° de agosto de 2018 que celebre con la señora *****en nuestro carácter de arrendadora y arrendataria respectivamente respecto del local ***** , por falta de pago de 11 mensualidades a partir del mes de febrero al mes de diciembre de 2019*

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

*y en contra del C. ***** en su calidad de Fiador con cuya conducta ha incurrido en mora y violación a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento...”*

2....Como consecuencia.... *La desocupación y entrega jurídica y material en mi favor del local materia del arrendamiento...”*

3. *“...el pago de la cantidad de \$69,006.08 por concepto de todas y cada una de las mensualidades que han dejado de pagar consistente en 11 meses a razón de \$6273.28 (seis mil doscientos setenta y tres pesos veintiocho centavos) mensuales en cuya cantidad se incluye el impuesto al valor agregado a partir del mes de febrero del 2019 hasta el mes de diciembre del mismo año.*

4 *“...se abstengan de transmitir a terceras personas la posesión que gozan en su calidad de arrendataria y fiador del local materia del arrendamiento...”*

6.(sic) *“...el pago de gastos y costas que me origine el presente juicio...”*

7.”*...el pago de todas y cada una de las mensualidades rentísticas que se sigan venciendo hasta la total entrega jurídica y material en mi favor del local materia del arrendamiento.*

8. *“...La pérdida del derecho a a prorroga por la mora en el pago de las rentas señaladas que han dejado de pagar.*

Es menester señalar, que en la diligencia de alegatos, la actora por conducto de su abogado patrono, manifestó que en el contrato fundatorio de la acción contiene el nombre correcto de la arrendataria ***** , en tanto que en la demanda se erró al señalar el nombre de esta con la letra “Y” *****., al efecto es de decirse que se le concede la razón a la abogado patrono, en el sentido de que al advertirse un error ortográfico no varía la personalidad de la arrendadora; pues en efecto al emplazarle reconoció ser la persona buscada, lo cual no trasciende en la procedencia del juicio, toda vez que la pronunciación del mismo no varía el significado, ilustra lo anterior el siguiente criterio



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

***NOMBRE EQUIVOCADO, NO DEMUESTRA LA FALTA DE LEGITIMACION PASIVA AD CAUSAM.** Es incorrecto negar la legitimación pasiva, por el solo cambio de una letra en los apelativos, cuando con independencia de las pruebas desechadas en la segunda instancia y que carecen de valor, conforme al artículo 386 del código adjetivo civil del Estado de México, se advierte, sin su análisis, el evidente error en el nombre, y tal equívoco no tiene la trascendencia para la identificación del bien en disputa con el anotado en las oficinas registrales, si de ésta proviene la equivocación anotada en el certificado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.*

Ahora bien la parte actora manifestó para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, anexando un contrato de arrendamiento y documentos consistentes en recibos de renta, celebrado el **uno de agosto del dos mil dieciocho** por ***** en su carácter de arrendador y ***** y ***** en su carácter de arrendataria, y fiador respectivamente, del local *****.

4.- En data **veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno** se verificó personalmente el emplazamiento de ***** , **así como** ***** en su carácter de arrendataria y fiador respectivamente, quedando debidamente emplazados, **con los apercibimientos de ley.**

5.- El **seis de octubre del dos mil veintiuno**, previa certificación, en razón de no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra se tuvo por precluido el derecho de ***** y ***** . Se ordenó abrir el plazo a pruebas por cinco días en términos del artículo 637 del Código Procesal Civil en vigor.

6.- Por acuerdo de siete de diciembre del dos mil veintiuno, se admitieron las siguientes probanzas ofrecidas por la parte actora: * La confesional y la declaración de parte a cargo de la demandada ***** . *La confesional y declaración de

parte del demandado *****. *La documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de **uno de agosto del dos mil dieciocho**. *La documental privada consistente en los recibos de pago respecto de las rentas vencidas, * La presuncional en su doble aspecto, legal y humana y la instrumental de actuaciones que por su propia y especial naturaleza se desahogan, los demandados no ofrecieron medio de prueba alguno.

7.- Mediante audiencia de ley de **nueve de febrero del dos mil veintidós** se desahogaron las pruebas admitidas; y ante la ausencia injustificada de los demandados ***** y ***** , fueron declarados confesos; y por desistida a la parte actora del desahogo de la prueba de declaración de parte, y se pronunciaron los alegatos que corresponden, declarándose precluido el derecho de los demandados para formular sus alegaciones ante su incomparecencia; 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:

CONSIDERANDOS

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 prestaciones reclamadas que por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado, por lo tanto,



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y 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.

Quando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.”

“...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. El órgano judicial competente por razón de territorio:

III. El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversia 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;...”

De la exégesis de los artículos anteriores, se desprende que este tribunal es competente para conocer del 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 I y 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. Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatario con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...”.

“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”;

“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, y pasiva** quedó debidamente acreditada a través del contrato de



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

arrendamiento de **uno de agosto del dos mil dieciocho**, del que se desprende que ***** en su carácter de arrendadora celebró contrato de arrendamiento con ***** en su carácter de arrendataria; y ***** , en su carácter de fiador; dicho documento reúne los requisitos previstos en los artículos 442 y 444 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, que justipreciados conforme a la sana crítica la lógica y las máximas de la experiencia, resulta eficaz para acreditar la legitimación de las partes intervinientes.

Robustece lo anterior la tesis Jurisprudencial emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Tesis: VI.2o. J/72, en Materia(s): Civil, con número de registro 239523, consultable en el semanario judicial de la federación, que literalmente establece:

“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 funda su acción en los ordinales 1875, 1877,1881 1887, 1901 fracción I, 1902,1904, 1917, 1918, 1948 fracción IV, y 1950, 1955 fracción I, del Código Civil vigente en el Estado, en lo sustancial literalmente establecen:

ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

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.

ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. 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.

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

ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar:

.....

IV.- Por rescisión;

ARTICULO 1955.- CAUSAS DE RESCISION DEL ARRENDAMIENTO. 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;

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN

Ahora bien, en lo particular no existe cuestión de previo y especial pronunciamiento, dado que los demandados al no producir contestación en consecuencia no interpusieron excepciones ni defensas que analizar, se procede por cuestión de metodología jurídica, el estudio de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento.:

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"

Del precepto legal antes invocado se desprende que en el presente asunto 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



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

cosa y otra, a pagar por ese uso o goce, 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 han sido ya citadas en el tiempo y forma convenido en el contrato celebrado.

Tiene fundamento lo antes señalado en 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.-***

Dicho lo anterior, la relación contractual se encuentra acreditada con la documental privada consistente en el **contrato de arrendamiento** de fecha **uno de agosto del dos mil dieciocho**, celebrado entre ***** en su carácter de arrendadora y ***** en su carácter de arrendataria; y ***** como fiador; documento privado del que se desprende la voluntad de las partes para sujetarse a un acuerdo de voluntades que en la especie se define como contrato de arrendamiento respecto del local *****.

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 les concede valor probatorio y surten sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, aunado a ello dicha documental señala el objeto del arrendamiento, destinado para giro comercial al tratarse de un local comercial, el plazo convenido se pactó a un año a partir del día uno de agosto del dos mil dieciocho con vencimiento al treinta y uno de julio del dos mil diecinueve; contrato en el que las partes renunciaron a la notificación judicial señalada en el artículo 1938 del código sustantivo en vigor en el Estado de Morelos.

♦ En el caso a estudio, y una vez acreditada la relación contractual, de igual manera se estima **acreditada la pretensión marcada con el numeral 1 consistente en la rescisión del contrato de arrendamiento** de fecha uno de agosto del dos mil dieciocho, esto en razón que, de autos se desprende que la parte actora ***** en su carácter de arrendadora, demanda la rescisión del contrato de arrendamiento invocando como causal **la falta de pago** de las rentas pactadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal, precisamente en la cláusula cuarta, 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.

Lo cual se verifica con los once recibos de arrendamiento exhibidos por la actora, los cuales presentan los siguientes datos: nombre de la persona que los expide en el cual obra el nombre de la actora *****, así como su registro federal de contribuyente, serie y folio, lugar de expedición, cantidad a pagar y en el apartado de descripción el domicilio del local ***** renta febrero 2019 así como el número de cuenta predial, por la



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

cantidad total de \$6,273.28 (seis mil doscientos setenta y tres pesos 28/100 M.N cada uno, y el nombre del cliente ***** con número de registro federal de contribuyentes.

Documentales privadas a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 442, 444 y 490 del Código adjetivo en vigor, en razón de que en cada uno de los recibos señala el concepto por el que se expiden, en el caso respecto de la pensiones rentísticas del inmueble arrendado de igual manera señala cada uno de ellos el mes correspondiente a a la renta devengada, es decir del mes de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre del año dos mil diecinueve; dichas documentales al no haber sido objetadas surten sus efectos como si hubieren sido reconocido expresamente, tal y como lo previene el último párrafo del artículo 449¹ del Ordenamiento Legal antes invocado, de las que se aprecia que la arrendataria no realizó el pago de lo debido y convenido, pues al no justificar con los recibos de pago o de consignación estar al corriente de las rentas a que se obligó en el documento nominado como contrato de arrendamiento por las partes en el presente juicio y concatenados dichos recibos con el citado contrato; tienen eficacia demostrativa para acreditar que la parte demandada ha omitido dar cumplimiento a lo pactado en el contrato base de la acción, y que en la especie es el pago de las pensiones rentísticas incurriendo con ello en la causal de rescisión, sustenta lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

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

¹ **ARTICULO 449.-** Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente

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.²

A mayor abundamiento, en la diligencia de emplazamiento el fedatario en acatamiento al auto de admisión de la demanda, le requirió para acreditar con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación estar al corriente en el pago de las rentas a *****; no obstante ello, la demandada omitió dar contestación a la demanda, dando lugar a la medida sancionadora de tenerle por presumiblemente confesados los hechos de la demanda, como lo previene el ordinal 368 del código procesal en la materia.

Del mismo modo se concatena al acervo probatorio justipreciado, la confesión judicial ficta de ***** que se desahogó en audiencia formal en fecha nueve de febrero del dos mil veintidós, en la que se tuvo por cierto que con fecha 01 de agosto del dos mil dieciocho en su calidad de arrendataria celebró contrato de arrendamiento con la actora, que el contrato de referencia lo celebró respecto del local *****, que la firma que aparece en dicho contrato en el nombre del arrendatario la

² 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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

absolvente la estampo de su puño y letra misma que señala el nombre de ***** , que en el contrato participo como fiador de la absolvente el Señor ***** , que **desde el mes de febrero de dos mil diecinueve a la fecha se ha abstenido de pagar a su arrendadora las mensualidades** rentísticas por el local comercial que ocupa, que ha dejado de pagar las mensualidades rentísticas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2021, que reconoce plenamente el contenido del contrato de arrendamiento que firmó el uno de agosto de dos mil dieciocho en su calidad de arrendataria, el cual se le puso a la vista, que se obligó a pagar como arrendataria la cantidad total de **\$6,273.28 (seis mil doscientos setenta y tres pesos, veintiocho centavos)**, por concepto de renta mensual, que la cantidad de dinero incluye el impuesto al valor agregado, que sigue a la fecha gozando de la posesión del local materia del arrendamiento.

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 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 que contienen dicha información, la cual es coincidente, y de las que se advierte que la aquí demandada admite expresamente el adeudo por concepto de rentas, es decir no realizó el pago como estaba obligada según el contrato de arrendamiento, que adjuntó al efecto la parte actora, y del cual se le corrió traslado a la demandada, para estar en posibilidades de fincar su defensa.

Del mismo modo, se concatenan los hechos confesados por la demandada arrendataria con la prueba confesional a cargo

del fiador ***** respecto de que celebros contrato de arrendamiento entre la actora y la arrendataria, en la que también se obligó como fiador el absolvente, y en lo medular que la arrendataria dejó de dar cumplimiento al pago de rentas en la forma convenida y que se plasma en el contrato, lo anterior se concatena con la prueba confesional rendida por el C. *****, prueba de la que se advierte y se tuvo por cierto que en su calidad de fiador de ***** celebros contrato de arrendamiento, que carecen tanto el absolvente como su fiada de recibos de las rentas desde febrero del dos mil diecinueve a la fecha, (trece de octubre del dos mil veintiuno) que conoce perfectamente el contenido del contrato de arrendamiento que celebros como fiador de *****y la señora ***** como arrendadora **en fecha uno de agosto del dos mil dieciocho**, que la firma que aparece en el referido contrato, en la parte donde se advierte su nombre es de su puño y letra, del cual se le puso a la vista; que en su calidad de fiador se ha abstenido de pagar las rentas desde el mes de febrero de dos mil diecinueve a la fecha.

Confesional a la que se le concede **valor probatorio pleno** en términos de los artículos 414, y 426 fracción I del código procesal en la materia, siendo eficaz para establecer en forma coincidente con los hechos vertidos por el actor, que tanto la demandada como el fiador, **no han dado cumplimiento al pago de las pensiones rentísticas en la forma convenida**, siendo relevante el hecho de que los demandados al omitir contestar la demanda se declaró su rebeldía la cual produce los efectos de tener por ciertos los hechos vertidos en la demanda planteada en su contra; en síntesis; no justificaron el pago de las pensiones rentísticas a las que se obligaron voluntariamente en el contrato de arrendamiento, y sin aportar ninguna prueba para desvirtuar el señalamiento que realiza la parte actora en su escrito inicial de demanda; por lo que a dichas manifestaciones son de concederle valor probatorio pleno, como ya se apuntó.



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

Conforme a lo señalado en los hechos de la actora, los que se desprenden del contrato basal, y la confesión ficta de los demandados permiten concluir que concatenados en forma particular y adminiculados unos con otros, resultan eficaces para corroborar los hechos que señala la parte actora en los que aduce que la demandada y su fiador no dieron cumplimiento en la forma y términos convenidos en el contrato de arrendamiento; por lo que ante su omisión de producir la contestación respectiva, se actualiza la acción ejercitada por el actor, sirviendo al presente juicio de valor la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

Respecto de las pruebas ofrecidas por la actora como la presuncional en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones**, aquellas acreditan la relación contractual de la que emana la acción, y dado que no produjeron contestación ni ofrecieron pruebas los demandados se les tuvo por confesos de los hechos aducidos por la arrendadora.

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.”**

Lo que es dable concluir, atendiendo a que se estableció en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, que la renta se pagaría en la cantidad de \$5,408.00 más el iva por \$865.28 **da un total de \$6,273.28 (seis mil doscientos setenta y tres pesos 28/100 M.N)** pagadero por meses adelantados los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de la arrendadora, quedando acreditado dentro de la secuela procesal que la arrendataria y su fiador no dieron cumplimiento a dicha obligación; por lo que el arrendador, se encuentra en la posibilidad de ejercitar la acción prevista por el artículo 1948 fracción IV del código civil en vigor, 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...”**, Asimismo le surte los mismos efectos al fiador al haberlo así pactado en el contrato señalado en la cláusula decima quinta , y al tenor de los artículos 2210, 2222, 2223 y 2227 del código sustantivo en la materia.

Sirve al argumento anterior el criterio sostenido en la



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

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:

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."

Como resultado de lo anterior, resulta inconcuso que la ahora demandada ***** o ***** y su fiador ***** adeudan las rentas de los meses de febrero a diciembre del dos mil diecinueve y las que se sigan devengando, hasta la entrega del inmueble arrendado, actualizándose a favor de la parte actora **la rescisión del contrato de arrendamiento, respecto del local comercial ya multicitado.**

V.- Por cuanto a la pretensión marcada con el numeral dos y como consecuencia directa de lo anterior, y habiéndose acreditado la rescisión del contrato de arrendamiento, resulta procedente **la desocupación y entrega del bien inmueble materia del arrendamiento, del local *****;** como lo solicita en su libelo de demanda a favor de la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, para lo cual se le concede a los demandados el plazo de CINCO DÍAS para dar cumplimiento

voluntario a lo ordenado apercibidos de lanzamiento a su costa, y en caso de no hacerlo se procederá con las reglas de la ejecución forzosa conforme a lo previsto por los artículos 691 y 704 del código procesal en la materia.

♣Respecto de su pretensión marcada con el número tres 3 en el que demanda a la arrendadora y al fiador **el pago de todas y cada una de las mensualidades consistente en once meses a razón de \$6,273.28 (seis mil doscientos setenta y tres pesos 28/100 moneda nacional) por concepto de rentas vencidas** desde el mes de febrero a diciembre del año dos mil diecinueve, se estima procedente la misma, ello en razón de que se acreditó con las documentales consistentes en once recibos de pago de rentas, cuyo contenido se tiene por reproducido en el presente apartado, y que la arrendadora expide por concepto de rentas, los cuales valorados a la luz de la lógica, la sana crítica y las máximas de la experiencia, son eficaces para acreditar la falta de pago de la demandada respecto de las pensiones rentísticas a que se obligó, esto en razón de que dichas documentales contienen el concepto por el cual se expidieron, la cantidad desglosada, y el nombre a favor de quien se expidió; en el caso de la arrendadora, y los cuales contra pago de las pensiones rentísticas debieron haberse entregado a la demandada; en el presente caso, al no haber acreditado el pago de dichas pensiones, se tiene por cierto que dichos recibos fueron expedidos por las cantidades que la arrendadora debía pagar en la forma y términos convenidos en el contrato de arrendamiento; si bien son documentales privadas, al tenor de 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 impugnadas por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitidas y surten sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, a mayor abundamiento las mismas se



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

concatenan con el contrato de arrendamiento y además con la confesión ficta ya valorada en el apartado correspondiente cuya apreciación se tiene por reproducida en obvio de repeticiones innecesarias, pero que adminiculas en su conjunto son eficaces para establecer que la demandada y su fiador no dieron cumplimiento al pago convenido por el uso y disfrute del local arrendado.

En consecuencia, es procedente la prestación reclamada por la actora en su carácter de arrendador, y así se le condena a ***** Y ***** en su carácter de fiador al **pago de las pensiones rentísticas no pagadas de los meses de febrero a diciembre del dos mil diecinueve y que ascienden a \$69,006.08 (sesenta y nueve mil seis pesos 08/100 moneda nacional) y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega jurídica y material del inmueble arrendado como lo reclama en el numeral siete de su demanda inicial**, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule. Se apercibe a los demandados que en caso de no hacer pago a lo que se le condena, se procederá en la vía de ejecución forzosa.

♥En relación a la pretensión señalada con numeral cuatro 4 consistente en que se le conmine a los demandados a **abstenerse de transmitir a tercera personas la posesión del inmueble en su calidad de arrendataria y fiador**; es de decirse que derivado de la naturaleza de su petición, esta es una prohibición que ya se encuentra contenida en el contrato de arrendamiento, justamente en la cláusula novena; a mayor abundamiento el subarriendo no consentido por el arrendador esta prevista también como una causal de rescisión, y por lo tanto de actualización presente y no futura; y del sumario no existen datos que hagan presumible que los demandados incurrieron en dicha causal; como lo señalan los artículos 1955 y

1957 del código sustantivo en la materia. .

Aunado a lo anterior, de conformidad con su pretensión, se estima que **la naturaleza de esta se sitúa en lo previsto por el ARTICULO 276.- del código procesal civil que señala:**

“Medidas prejudiciales para mantener la situación existente. Antes de iniciarse el juicio, o durante su desarrollo, pueden decretarse todas las medidas necesarias para mantener la situación de hecho existente. Estas medidas se decretarán sin audiencia de la contraparte, y no admitirán recurso. La resolución que niegue la medida es apelable.”...En todo caso en que la conservación de las cosas en el estado que guarden pueda causar daño o perjuicio a persona distinta de la que solicite la medida, se exigirá previamente garantía bastante para asegurar su pago, a juicio del tribunal que la decrete”...

De lo anterior se colige que en la presente resolución que se provee, se ha dilucidado la causal de rescisión el contrato y la procedencia de esta; cuyos efectos son la desocupación y entrega el inmueble arrendado, y el pago de las pensiones rentísticas que ya han sido determinadas; por lo cual su pretensión ha quedado sin materia.

♥Dicho lo anterior, lo mismo acontece con la pretensión de la actora consistente la **pérdida del derecho a la prórroga por la mora** en el pago de las rentas señaladas. Esto se infiere en razón de que el ordinal 1950 del código sustantivo en vigor estipula que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Lo cual no acontece en el presente asunto, esto es porque **antes del vencimiento de dicho contrato la arrendadora y fiador dieron motivo a la rescisión del contrato**, lo cual ha quedado acreditado, precisamente por falta de pago, como lo reclama el accionante; y a mayor abundamiento, porque derivado de la rebeldía en que incurrieron los demandados, no invocaron a su favor este derecho; pero principalmente porque en razón de haberse acreditado la rescisión del contrato por falta de pago no les asiste la



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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

aplicación de la prórroga que señala tal dispositivo legal. Es de decirse que tampoco hay materia para pronunciarse respecto de esta pretensión.

Asimismo es de puntualizar que no obstante haberse declarado la rescisión del contrato de arrendamiento, se advierten cláusulas penalizadoras, sin embargo al no reclamar su cumplimiento en sus pretensiones, la resolutora se encuentra impedida para resolver al respecto; ello en razón de que el presente juicio es de Litis cerrada, lo que obliga al juzgador al análisis de la Litis conforme fue planteada en la demanda, sustenta lo anterior el siguiente criterio consultable en **Registro digital: 179549**

LITIS EN EL JUICIO NATURAL. PARA SU FIJACIÓN DEBE ATENDERSE A LAS ACCIONES COMPRENDIDAS EN LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN Y NO A LAS ASENTADAS EN EL AUTO ADMISORIO DE AQUÉLLA (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE JALISCO Y TLAXCALA). Si en el auto admisorio de la demanda no se mencionan todas las acciones hechas valer por la parte actora en el escrito relativo, el hecho de no impugnarlo no implica el consentimiento de que sólo las acciones comprendidas en ese auto serán materia de la litis, pues estimar lo contrario significaría que el Juez es quien plantea la controversia, lo cual es inadmisibles, porque la determinación de los puntos litigiosos en un proceso no corresponde al juzgador, sino a las partes. En efecto, de acuerdo con los artículos 28 y 87, así como los diversos 478 y 479 de los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de Jalisco y Tlaxcala, respectivamente, el litigio u objeto del proceso se fija a partir de las pretensiones expresadas en los escritos de demanda y contestación y, en su caso, de reconvencción y contestación a ésta, así como en el de desahogo de la vista que se dé con las excepciones y defensas opuestas, correspondiendo al Juez tomar en cuenta todo lo que plantean las partes para poder resolver el litigio, independientemente de que se comprenda o no en el auto que admite la demanda, para que, de esta manera, se cumpla con los principios de completitud de las sentencias, establecido por el artículo 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de congruencia de las mismas, conforme a los cuales, se debe resolver sobre todo lo efectivamente planteado por las partes. Contradicción de tesis 71/2004-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 20 de octubre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 104/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinte de octubre de dos mil cuatro. **Tipo:** Jurisprudencia

VI En relación a las pretensión marcada con el numeral 6 seis de su escrito inicial de demanda, consistente en el pago de gastos y costas reclamadas, no se hace especial condena, esto es así dado que en los Juzgados Menores no se causan costas, de conformidad con lo dispuesto por los ordinales 168 y 1047 de

la Ley Adjetiva Civil, mismo que establecen:

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.

1047-**No habrá costas en los juicios ante juzgados menores.** En los asuntos ante los juzgados menores no se causar costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o falta al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este Código...”

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 *****en su carácter de arrendadora **acreditó su acción de rescisión de contrato**, en contra de ***** Y/O *****, en su carácter de arrendataria, y ***** en su carácter de fiador, quienes no comparecieron a juicio declarándose su rebeldía.

TERCERO.- Se **declara procedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el **uno de agosto de dos mil dieciocho** entre *****en su carácter de arrendadora y ***** Y/O *****, en su carácter de arrendataria, 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. 180/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

***** en su carácter de fiador.

CUARTO- Como consecuencia del resolutivo que antecede y en razón del incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas del local materia de la Litis, **y como consecuencia directa se condena** a los demandados a la **desocupación y entrega del local** ***** a favor de la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente. Para el cumplimiento voluntario de lo anterior se les concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, **apercibidos** que en caso de no hacerlo se procederá a través de la ejecución forzosa conforme a lo previsto por los artículos 691 y 704 del código procesal en la materia

QUINTO.- Se **condena** a los demandados ***** Y/O ***** , y ***** a pagar a la actora o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **febrero a diciembre del dos mil diecinueve**, a razón de **\$6,273.28 (seis mil doscientos setenta y tres pesos 28/100 moneda nacional) que hacen un total de \$69,006.08 (sesenta y nueve mil seis pesos 08/100 moneda nacional)** 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.

SEXTO. Por cuanto a las pretensiones marcadas con los numerales cuatro, y ocho, las mismas son improcedentes por las razones vertidas en el considerando correspondiente.

SÉPTIMO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; se **absuelve** a ***** Y/O ***** , ***** , al

pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMINGUEZ 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

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____
correspondiente al día _____ de **2022**, se
hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.
En _____ de **2022**, surtió sus efectos la
notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**