



PODER JUDICIAL

1

## SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, tres de octubre de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **398/2021-1**, respecto del **JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por **[No.1] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, también conocido como **[No.2] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, contra la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

### RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes, el dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado a **[No.3] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, también conocido como **[No.4] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]**, promoviendo Juicio Especial sobre Arrendamiento de

Inmuebles, contra la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

*"... A) El pago de las rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses que van desde abril de 2020, hasta septiembre 2021, dando un total de 17 mensualidades vencidas, las cuales generan la cantidad de \$483,946.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N), en razón de 5 rentas de \$27,682.2 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 2/100 M.N), correspondientes a las mensualidades de abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, 12 rentas de \$28,794.6 (VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 6/100 M.N), correspondientes a los mensualidades de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020, y enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto del año 2021.*

*B) El pago por la cantidad de \$29,784.93 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N), por concepto de adeudo respecto del importe de recibo de agua (derechos de agua), hasta la fecha 15 de septiembre de dos mil veintiuno 2021, mismo que el arrendatario se comprometió a pagar, de acuerdo con la cláusula SÉPTIMA, del contrato de arrendamiento.*

*C) El pago por la cantidad de \$2,748.00 (DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), por concepto de adeudo respecto del importe de recibo de luz (derechos de luz), hasta la fecha 15 septiembre de 2021, importe que el arrendatario se comprometió a pagar, de acuerdo con la*



**PODER JUDICIAL**

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

cláusula SÉPTIMA, del contrato de arrendamiento.

D) El pago de todos los adeudos vigentes respecto a los servicios de teléfono, internet, televisión de paga (derechos de teléfono de internet, de tv) y otros que el arrendatario haya contratado respecto al inmueble los cuales estaba comprometido a pagar de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del contrato arrendamiento.

E) El pago de los daños causados al inmueble objeto del arrendamiento, como consecuencia del incumplimiento de la obligación del arrendatario de no variar la forma de la cosa arrendada, por haber saqueado el cableado del inmueble por haber entregado el inmueble al suscrito en estado de deterioro grave. Al efecto el suscrito presenta una relación de hechos y gastos del local por actos de mantenimiento, restaurativo posteriores a la fecha de terminación del arrendamiento, en la cual se exhibe un desglose genérico de los importes erogados por el actor para subsanar parte de las afectaciones que causó el arrendatario al inmueble dando un importe de \$20,475.00 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N), cantidad que servirá de referencia a su Señoría, para determinación final que emita sobre el importe total de daños causados al inmueble y que deberá pagar el demandado.

F) El pago de intereses moratorios generados por concepto de perjuicio, respecto al monto de \$483,946.2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 2/100 M.N), correspondientes a las rentas vencidas y no pagadas las cuales deberán ser calculados al interés legal vigente en el Estado de Morelos, correspondiente al 9% nueve por ciento anual, desde la fecha en que la demandada dejó de pagar rentas y hasta el

*momento en que haga pago total de las cantidades adeudadas.*

*G) El pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio. ...".*

Manifestando como hechos los que se desprenden de su libelo de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

2.- **Admisión demanda.** Por auto de tres de diciembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, para que, dentro del plazo de cinco días, contestara la demanda interpuesta en su contra.

3.- **Contestación codemandada.** Por auto de diecinueve de enero de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, oponiendo sus defensas y excepciones, dándole vista a la contraparte para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- **Desarrollo y citación.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el nueve de septiembre de dos mil veintidós, se



PODER JUDICIAL

5

citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

### CONSIDERANDO:

I.- **Competencia.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública"*.<sup>1</sup>

Asimismo, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente reza:

*"Es órgano judicial competente por razón de territorio:...*  
III.- *El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles"*; este órgano jurisdiccional resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se colige de autos del sumario, la ubicación del bien inmueble

<sup>1</sup> GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

objeto del acto jurídico denominado arrendamiento, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el artículo 636 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “... *las disposiciones correspondientes al juicio especial de arrendamiento de inmuebles son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario*”; y en el caso en estudio, la litis planteada tiene que ver con la rescisión de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.

II.- **Legitimación procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación de las partes contendientes en el presente asunto, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...*Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...*”.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación



**PODER JUDICIAL**

7

del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* (en el proceso), y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* (en la causa), que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por sistemática jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de las partes actora y demandada respectivamente, dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam* (en la causa), ello atendiendo a que ésta necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante

la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal. La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese orden de apreciaciones, debe decirse, que la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora

[No.5]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2],

también conocido como

[No.6]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], se

encuentra debidamente acreditada en autos del sumario; en virtud de que comparece a juicio *per se*, a defender las prerrogativas que alude tener.

Así también, se encuentra exhibida en autos del sumario la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por

[No.7]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2],

también conocido como

[No.8]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], en

su carácter de arrendador, contra la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL



PODER JUDICIAL

9

VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, (visible a fojas 13-14 del expediente fuente), respecto del bien inmueble sito en [No.9]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos; documental privada, que se considera verosímil para acreditar el derecho e interés jurídico del accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, toda vez, que con ella, queda probada la relación contractual que une a las partes contendientes en el presente juicio; documental privada, a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los numerales 444<sup>2</sup> y 490<sup>3</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que la parte demandada, no la objetó en su contenido y sí por el contrario, la demandada, reconoció haber celebrado dicho contrato de arrendamiento con el carácter que se le demandó, esto al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente al hecho marcado con el número uno del libelo de demanda.

<sup>2</sup> ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

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

De igual modo, la legitimación procesal pasiva de la parte demandada, se encuentra acreditada con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data uno de septiembre de dos mil ocho, la cual ya fue objeto de valoración, y a la cual se le otorgó valor probatorio, por ser apta para demostrar la relación contractual de arrendamiento que une a las partes contrincantes en el presente juicio.

Ello además, de que la personería jurídica de su apoderado legal [No.10]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario\_[8], también conocido como [No.11]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario\_[8], de la moral en comento, se acredita con la documental pública consistente en las copias certificadas de la escritura pública número [No.12]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Asesor\_Jurídico\_Particular\_[10], de data veinticinco de octubre de dos mil dos, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos, de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, la cual contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que otorga la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, a favor de [No.13]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario\_[8].

11

Documental pública en comentario, a la cual se le otorga valor probatorio, por ser expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, siendo apta para acreditar la legitimación procesal de la parte actora, esto en términos del numeral 437 fracción VII del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.



**PODER JUDICIAL**

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

En ese sentido, se alude que se encuentra acreditada debidamente la legitimación procesal o *ad procesum* de las partes contrincantes.

III.- **Incidente de tachas.** Por metodología jurídica, siendo de explorado derecho que las cuestiones previas tales como los incidentes de tachas planteados por las partes durante la secuela procesal, se deben estudiar en sentencia definitiva previo al estudio del fondo de la cuestión principal, en razón de que la calificación de las tachas, puede inferir en el resultado del fondo del presente asunto; por consiguiente, éstos, es decir los incidentes de tachas, deben estudiarse de manera previa al estudio de la acción principal, como sucede en el presente asunto; resultando dable entrar en primer término, al análisis del incidente de tachas interpuesto por la demandada, por conducto de su abogado patrono, el día seis de junio de dos mil veintidós, (*visible a fojas 199-203 del expediente principal*), en contra de los depositados vertidos por [No.14]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo\_[5] y [No.15]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo\_[5], testigos ofrecidos por la parte actora, tachados por la parte demandada.

Al respecto, el artículo 471 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “...*La prueba testimonial. La testimonial es la declaración de*



**PODER JUDICIAL**

13

persona, no parte en el juicio, que comunica al Juez el conocimiento que tiene acerca de algún acontecimiento cuyo esclarecimiento interesa para la decisión de un proceso...".

Por su parte, el numeral 472 del Código Procesal civil vigente en el Estado de Morelos, señala: "... *Obligación de testimoniar. Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos. No están obligados a declarar como testigos y podrán pedir que se les exima de comparecer y hacerlo: el cónyuge, aunque esté separado, los ascendientes, descendientes y los vinculados por adopción con alguna de las partes, salvo que el juicio verse sobre divorcio o cuestiones del orden familiar. Los menores de catorce años sólo podrán ser oídos cuando su testimonio fuere indispensable por circunstancias especiales, en asuntos familiares, y únicamente se les exhortará a decir la verdad...*".

Asimismo, el artículo 478 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "*Generales y relaciones personales del testigo. En el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto*

*en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes”.*

El artículo 489 señala que: *“Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva”.*

a) Ahora bien, la resolutora en primer orden se pronuncia respecto del incidente de tachas interpuesto por la parte demandada en contra de los atestes [No.16]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo\_[5] y [No.17]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo\_[5], testigos ofrecidos por la parte actora, teniendo que la incidentista persona moral intitulada “STRATON”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su abogado patrono, radicó su objeción en el hecho de que, a los testigos de referencia, no les consta los hechos sobre los cuales depusieron, ya que no conocen los hechos de manera directa, y que por lo tanto no son idóneos, al ser testigos de oídas, sin que manifiesten las circunstancias de modo tiempo y lugar.

En ese contexto, es evidente que el incidente de tachas interpuesto por la parte demandada en lo



**PODER JUDICIAL**

15

principal, resulta improcedente; porque las razones que la incidentista esgrime para efectos de tachar a los testigos de referencia, no originan la procedencia de las tachas; esto es así, atendiendo a la veracidad jurídica, en el sentido de que las tachas serán procedentes únicamente cuando atañen a todas aquéllas circunstancias personales del testigo que impiden tenerlo en consideración, y no al contenido mismo de sus declaraciones, cuyo valor de éstas queda al arbitrio de la Juzgadora.

Por consiguiente, las manifestaciones del incidentista en el sentido de que los atestes de referencia no conocen los hechos sobre los cuales depusieron; ello no origina restarles credibilidad a su testimonio, dado que el incidentista no atacó circunstancias personales que atañen a los atestes de referencia, amén de que los testigos fueron categóricos al expresar que no tienen motivo de odio o de rencor con las partes, ergo, las manifestaciones del incidentista en el sentido de que los atestes, no conocen los hechos sobre los cuales testificaron y al no consistir en circunstancias personales, ello no es suficiente para negar eficacia probatoria a dicho testimonio, puesto que no concurren datos justificativos que permitan desconfiar de su veracidad, por consiguiente, dicha circunstancia no afecta la credibilidad de su dicho.

En ese tenor, al no haberse comprobado, circunstancias que pudieran afectar la credibilidad de los atestes propuestos por la parte actora, toda vez, que la teleología que rebate el incidentista, no genera la procedencia del incidente de tachas planteado, esto en virtud de los razonamientos lógico jurídicos expuestos con antelación; en tales consideraciones, en concepto del que resuelve, se estiman infundadas las alegaciones vertidas, DECLARÁNDOSE IMPROCEDENTE, el incidente de tachas planteado por la demandada, por conducto de su abogado patrono. Debiendo la Juzgadora valorar conforme a las reglas de las máximas y de experiencia de manera razonada y cognoscitiva si es dable otorgarle valor a la prueba testimonial, o no, tal y como lo establece el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

IV. **Preludio.** No existiendo cuestión previa que analizar, se procede al estudio de la acción planteada por la parte actora [No.18]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.19]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], teniendo que en el presente asunto las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, se estudiarán de manera conjunta con la acción principal, por tener una vinculación intrínseca con el estudio del fondo del presente asunto, siendo que la parte actora reclamó como prestaciones las siguientes:



**PODER JUDICIAL**

17

"... A) El pago de las rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses que van desde abril de 2020, hasta septiembre 2021, dando un total de 17 mensualidades vencidas, las cuales generan la cantidad de \$483,946.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N), en razón de 5 rentas de \$27,682.2 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 2/100 M.N), correspondientes a las mensualidades de abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, 12 de rentas \$28,794.6 (VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 6/100 M.N), correspondientes a los mensualidades de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020, y enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto del año 2021.

B) El pago por la cantidad de \$29,784.93 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N), por concepto de adeudo respecto del importe de recibo de agua (derechos de agua), hasta la fecha 15 de septiembre de dos mil veintiuno 2021, mismo que el arrendatario se comprometió a pagar, de acuerdo con la cláusula SÉPTIMA, del contrato de arrendamiento.

C) El pago por la cantidad de \$2,748.00 (DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), por concepto de adeudo respecto del importe de recibo de luz (derechos de luz), hasta la fecha 15 septiembre de 2021, importe que el arrendatario se comprometió a pagar, de acuerdo con la cláusula SÉPTIMA, del contrato de arrendamiento.

D) El pago de todos los adeudos vigentes respecto a los servicios de teléfono, internet, televisión de paga (derechos de teléfono de internet, de tv) y otros que el arrendatario haya contratado respecto al inmueble los cuales

estaba comprometido a pagar de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del contrato arrendamiento.

E) El pago de los daños causados al inmueble objeto del arrendamiento, como consecuencia del incumplimiento de la obligación del arrendatario de no variar la forma de la cosa arrendada, por haber saqueado el cableado del inmueble por haber entregado el inmueble al suscrito en estado de deterioro grave. Al efecto el suscrito presenta una relación de hechos y gastos del local por actos de mantenimiento, restaurativo posteriores a la fecha de terminación del arrendamiento, en la cual se exhibe un desglose genético de los importes erogados por el actor para subsanar parte de las afectaciones que causó el arrendatario al inmueble dando un importe de \$20,475.00 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N), cantidad que servirá de referencia a su Señoría, para determinación final que emita sobre el importe total de daños causados al inmueble y que deberá pagar el demandado.

F) El pago de intereses moratorios generados por concepto de perjuicio, respecto al monto de \$483,946.2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 2/100 M.N), correspondientes a las rentas vencidas y no pagadas las cuales deberán ser calculados al interés legal vigente en el Estado de Morelos, correspondiente al 9% nueve por ciento anual, desde la fecha en que la demandada dejó de pagar rentas y hasta el momento en que haga pago total de las cantidades adeudadas.

G) El pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio. ...”.



**PODER JUDICIAL**

19

Asimismo, las partes actora y codemandada, respectivamente, arguyeron como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, y escrito de contestación respectivamente, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expusieron las partes en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

V.- **Marco teórico jurídico.** Ahora bien, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones jurídicas:

El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...” .

Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: “... las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”.

El artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que: “...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa...”.

El artículo 1876 del mismo ordenamiento legal señala: “... PLAZOS MÁXIMOS EN EL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria...”.



**PODER JUDICIAL**

21

El numeral 1877 establece: "...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...".

El artículo 1878 señala: "... 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...".

El numeral 1881 establece: "... FORMALIDADES DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador...".

El arábigo 1887 señala: "...OBLIGACIONES DE ARRENDADOR. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de

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

El numeral 1889 señala: “...TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario....”.

El artículo 1901 reza: “...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...”.

El numeral 1902 dice: “...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...”.

El artículo 1903 indica: “... LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a

falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...".

El arábigo 1904 establece: "...OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada...".

V. **Estudio cuestión planteada.** En ese contexto, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del demandante [No.20] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], también conocido como [No.21] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], acreditándose los extremos requeridos por la Ley de la materia, para impetrar el cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado por [No.22] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], también conocido como [No.23] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], en su carácter de arrendador, y persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de data uno de septiembre de dos mil ocho, (visible a fojas 13-14 del expediente fuente), respecto del bien inmueble sito en Calle Abasolo número 33, Colonia Amatitlán, del municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos; acreditándose el derecho de reclamar el



PODER JUDICIAL

cumplimiento del contrato, por la falta de pago de las rentas en la forma pactada, tal y como se desprende de la narrativa de hechos que expuso el accionante, que a la fecha adeuda la parte demandada, debido a su incumplimiento total a las obligaciones inherentes a dicho acuerdo de voluntades.

Lo anterior se determina así en atención a los siguientes lineamientos lógico-jurídicos:

En primer término, es conveniente destacar que en los juicios donde se demande el cumplimiento del contrato de arrendamiento de que se trate, es menester acreditar la existencia fáctica jurídica de la relación contractual celebrada por las partes, siendo para ello la prueba idónea para demostrar su comprobación la documental en donde conste el acto volitivo de celebrar contrato de arrendamiento, y en la cual se establezcan las obligaciones de los contratantes como son entre otras, las relativas a transmitir el uso o goce temporal de una cosa y apagar por ese uso o goce un precio cierto, respectivamente, tal y como lo establece el arábigo 1875<sup>4</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

---

<sup>4</sup> *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.*



**PODER JUDICIAL**

25

Teniendo, además, en el caso que nos ocupa, que la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, se encuentra constreñida a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos en el acuerdo de voluntades, esto en términos del artículo 1901<sup>5</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; lo que significa que el accionante deberá probar que la parte demandada, ha incumplido con su obligación de pagar en tiempo y forma la renta pactada.

Es decir, el resultado de la acción de cumplimiento de contrato, depende jurídicamente de la comprobación de la celebración del contrato de arrendamiento, así como la demostración del incumplimiento de la obligación que tiene la arrendataria de pagar la renta mensual.

Una vez, que se ha puntualizado lo anterior, se alude que en concordancia con el numeral 384<sup>6</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos

<sup>5</sup> *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.*

<sup>6</sup> *ARTÍCULO 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano.*

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

Ergo, corresponde a la parte actora probar la relación contractual de arrendamiento esto es, con la prueba documental en la cual conste el acuerdo de voluntades de conceder el uso y goce temporal del bien inmueble arrendado, así como la obligación de la demandada de pagar por ese uso o goce en precio cierto.

Lo que en la especie aconteció, dado que el accionante para acreditar sus argumentaciones *de facto*, ofreció como prueba la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por

[No.24]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2],

también conocido como

[No.25]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2],

en su carácter de arrendador, y la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, respecto del bien inmueble sito en [No.26]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos.

Documental privada la de referencia, de la cual se



PODER JUDICIAL

27

advierte en primer término la relación contractual de arrendamiento, que vincula a las partes actora y demandada en el juicio natural respectivamente, en el cual se pactó en la cláusula tercera que la parte demandada, pagaría inicialmente al arrendador, por concepto de renta mensual la cantidad de \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N), habiéndose pactado además, que la renta se incrementaría anualmente tomando como base el aumento de la inflación, durante el plazo de doce meses inmediato anterior de acuerdo a los índices del Banco de México.

Deduciéndose de igual manera, de la cláusula cuarta del contrato bastión de la acción, que el arrendamiento tendría una duración forzosa para ambas partes, de diez años, prorrogable por una sola vez, contados a partir del uno de septiembre de dos mil ocho, al uno de septiembre de dos mil dieciocho; debiendo señalar al respecto, que se probó en juicio que el contrato de arrendamiento terminó de manera verbal el trece de septiembre de dos mil veintiuno.

En ese sentido, la documental privada que se analiza relativa al contrato de arrendamiento celebrado por una parte por [No.27]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.28]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], en su carácter de arrendador, y la persona moral intitulada

“STRATON”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, respecto del bien inmueble sito en [No.29]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos; se considera verosímil para acreditar la relación contractual de arrendamiento que une a las partes contendientes en el presente juicio; documental a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los numerales 444<sup>7</sup> y 490<sup>8</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que la parte demandada, no la objetó en su contenido y sí por el contrario, la demandada, reconoció expresamente por escrito, haber celebrado dicho contrato de arrendamiento con el carácter que se le demandó, esto al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente al hecho marcado con el número uno del escrito de demanda.

Confesional directa de la demandada, que se obtiene de la contestación de demanda que realizó

---

<sup>7</sup> ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>8</sup> ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



PODER JUDICIAL

29

mediante libelo de cuenta 365, de diecinueve de enero de dos mil veintidós, (visible a fojas 42-50 del expediente fuente), confesión directa de la demandada en mención, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; por colegirse de la misma, la fáctica existencia del acto volitivo de arrendamiento que celebraron por una parte por [No.30]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.31]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], en su carácter de arrendador, y la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, respecto del bien inmueble sito en [No.32]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos; desprendiéndose que la duración forzosa del mismo fue de diez años.

Pruebas consistentes en la documental privada relativa al contrato de arrendamiento de uno de septiembre de dos mil ocho, y confesión directa de la demandada en su calidad de arrendataria, que se consideran verosímiles para acreditar lo que se ha venido sustentado hasta aquí, en el sentido que desde el día uno de septiembre de dos mil ocho, la parte demandada gozó y disfrutó del uso temporal del bien inmueble de referencia, sin que se advierta que hayan cumplido a

cabalidad con las obligaciones pactadas en el contrato base de la acción, como lo es, el pago puntual de la renta que fue pactada; desprendiéndose así, el hecho notorio de que la arrendataria no satisfizo la renta en la forma y tiempo convenidos incumpliendo con sus obligaciones que establece el artículo 1901 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; sin que ello, obste que la arrendataria alegue que durante la vigencia del contrato de marras, haya sub-arrendado el bien objeto del arrendamiento, en razón de que la demandada estaba obligada frente al arrendador, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento exhibido como basal de la acción.

Lo anterior se concatena, con el resultado de la prueba CONFESIONAL de la demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, la cual tuvo verificativo el día seis de junio de dos mil veintidós, *(visible a fojas 199-203 del expediente fuente)*. Prueba que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente para evitar dobles transcripciones, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se desprende que la demandada, por conducto de su representante legal, aceptó directamente hechos que le perjudican.

Esto al reconocer de manera categórica, que conoce personalmente a [\[No.33\]\\_ELIMINADO\\_el\\_nombre\\_completo\\_del\\_actor\\_\[2\]](#),



PODER JUDICIAL

31

también conocido como

[No.34]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2];

aceptando la absolvente por conducto de su representante legal, que celebró un contrato de arrendamiento con el actor; y que ciertamente la demandada arrendaba el bien inmueble ubicado en [No.35]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Morelos; reconociendo que su representada aceptó como importe de la renta la cantidad de \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N), mensuales; que se pactó dentro de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento; que la demandada debía pagar todos los importes generados de los recibos, de derechos de agua, gas, teléfono, internet, TV, luz, y cualquier otro servicio que se contratara; que los recibos de los derechos de agua, y luz se encontraban a nombre del actor; aceptando que en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento firmó y aceptó que la duración de este contrato sería hasta por diez años forzosos.

Aceptando la parte demandada, que el contrato de arrendamiento podría ser prorrogable por una sola ocasión; que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento se pactó que el destino del inmueble sería comercial; que en la cláusula sexta reconoce el arrendatario tendría la autorización de su subarrendar pero bajo la condición de que sería dicho arrendatario, quién permaneciera en todo momento como el principal obligado frente al arrendador.

Reconociendo la parte demandada, por conducto de su representante legal, que aceptó responder tanto por sus obligaciones como por las de los subarrendado, sin reserva ni limitación alguna; que el contrato de arrendamiento fue de un plazo convenido de diez años; hasta el uno de septiembre de dos mil dieciocho; que a partir del uno de septiembre de dos mil dieciocho, la demandada siguió haciendo uso y goce del predio por tiempo indefinido; aceptando que el trece de septiembre de dos mil veintiuno, se acordó dar por terminado el arrendamiento; reconociendo que con motivo de la terminación del contrato, la demandada entregó el bien inmueble arrendado.

Prueba confesional a cargo de la parte demandada, a la cual se le otorga valor probatorio, en términos de los numerales 426 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; dado que con el resultado de ésta, se corrobora la relación contractual que existe entre las partes, así como el precio pactado por la renta del bien inmueble, y que esta relación contractual de arrendamiento, finalizó el trece de septiembre de dos mil veintiuno.

De igual manera, obra en autos del sumario, el resultado de la prueba DE DECLARACIÓN DE PARTE, a cargo de la demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, la cual tuvo

**PODER JUDICIAL**

33

verificativo el día seis de junio de dos mil veintidós, (visible a fojas 199-203 del expediente fuente). Prueba que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente para evitar dobles transcripciones, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se colige que la demandada ciertamente celebró contrato de arrendamiento con el actor; sobre el bien inmueble ubicado en [No.36]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Morelos; reconociendo que la renta mensual se pactó por la cantidad de \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N); desprendiéndose que la demandada reconoció su obligación de pagar todos los servicios que hacen habitable el bien inmueble arrendado; que los recibos de los derechos de agua, y luz se encontraban a nombre del actor; aceptando la parte demandada que el contrato se celebró por diez años, el cual podría ser prorrogable por una sola ocasión.

Reconociendo la parte demandada, dentro de la prueba de declaración de parte que se analiza, que el contrato de arrendamiento fue de un plazo convenido de diez años; hasta el uno de septiembre de dos mil dieciocho; que a partir del uno de septiembre de dos mil dieciocho, la demandada siguió haciendo uso y goce del predio por tiempo indefinido; aceptando que el trece de septiembre de dos mil veintiuno, se acordó dar por terminado el arrendamiento; reconociendo qué con

motivo de la terminación del contrato, la demandada entregó el bien inmueble arrendado.

Prueba la que se analiza, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los numerales 402, 434, 490, 493 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, puesto que con el resultado de dicha probanza, se corrobora lo esgrimido por la parte actora en el libelo génesis de demanda, en el sentido de que el día uno de septiembre de dos mil ocho, celebró con la demandada, contrato de arrendamiento respecto del bien ubicado en [No.37]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Morelos, habiéndose pactado como renta mensual la cantidad de \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N), así como el hecho de que la relación contractual de arrendamiento terminó el día trece de septiembre de dos mil veintiuno.

Es menester señalar, que en el presente asunto, la parte actora ofreció la prueba testimonial a cargo de los atestes [No.38]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo\_[5] y [No.39]\_ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo\_[5], la cual se desahogó el día seis de junio de dos mil veintidós, (*visible a fojas 199 del expediente fuente*), empero, valorada dicha testimonial de manera razonada y cognoscitiva en términos del arábigo 490, 493 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se determina no otorgarle valor probatorio alguno; toda vez, que del estudio efectuado a dicha prueba, se advierte que el interrogatorio que se les formuló a los atestes de



**PODER JUDICIAL**

35

referencia, las preguntas fueron totalmente inductivas, esto se considera así, por contener implícitamente la contestación en ellas, como se puede observar del respectivo interrogatorio.

Teniendo qué en el presente caso, los testigos en comento, se resumieron y limitaron a contestar sólo con un Si, sin que en el caso en particular, los atestes, explicaran o abundaran en sus respuestas; por consiguiente, dichas circunstancias hacen que no se le otorgue valor probatorio a la prueba testimonial en análisis, por no lograr convicción en la Juzgadora.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que reza:

*PRUEBA TESTIMONIAL. CASO EN QUE NO CARECE DE VALOR AUN CUANDO SE RINDA AL TENOR DEL INTERROGATORIO INDUCTIVO. Si bien por regla general la prueba testimonial carece de valor, cuando las preguntas que se formulan a los testigos son inductivas, por contener implícitamente la contestación en ellas y los testigos se concretan a contestarlas de manera afirmativa, tal criterio debe entenderse aplicable en aquellos casos en que el testigo se concreta a contestar con un simple "sí" aislado, mas no cuando, además de dar una contestación afirmativa, expone una serie de hechos con el fin de apoyar su declaración.<sup>9</sup>*

<sup>9</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 192588; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis:

Asimismo, se alude que el demandante [No.40]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.41]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], ofreció la prueba de inspección judicial; empero, por auto de siete de junio de dos mil veintidós, (visible a foja 204 del expediente principal), por las razones ahí expuestas, se le tuvo al actor por desistido de dicha probanza.

De igual manera, corrobora lo anterior esgrimido jurídicamente, el resultado de la prueba pericial en materia de Contabilidad a cargo del perito designado por este órgano jurisdiccional Contador Público LORETO BENITEZ BENITEZ, siendo dable otorgarle valor probatorio; esto en virtud de que, de la misma se colige de manera irrefutable, que ciertamente la parte demandada, adeuda al actor las cantidades que le fueron reclamadas por el impetrante en su escrito génesis de demanda; esto se aprecia así, en tanto que el perito a manera de conclusiones determinó lo siguiente:

*“... 1.- El monto total por concepto de rentas vencidas y no pagadas, que adeuda “STRATON”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, a [No.42]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], asciende a la cantidad de \$483,946.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS, 20/100 M.N), por el periodo de abril de 2020, hasta el mes de agosto de 2021.*



PODER JUDICIAL

37

2.- El monto total por concepto de servicio de agua potable que adeudan "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, a [No.43] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], por el período de abril de 2020, al mes de agosto de 2021, asciende a la cantidad de \$29,784.93 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N).

3.- El monto total por concepto de energía eléctrica que adeuda "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, a [No.44] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], por el periodo de abril de 2020, al mes de agosto de 2021, asciende a la cantidad de \$2,876.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N).

4.- El monto total por concepto de daños al inmueble que adeudan "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, a [No.45] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], por el período de abril de 2020, al mes de agosto de 2021, asciende a la cantidad de \$20,475.00 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N).

5.- El monto total por concepto de intereses moratorios que adeuda "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, a [No.46] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], por el periodo de abril de 2020, al mes de mayo de 2022, asciende a la cantidad de \$79,015.58 (SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS 58/100 M.N).

6.- La suma de las conclusiones anteriores asciende a la cantidad de \$616,097.71 (SEISCIENTOS DIECISEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS 71/100 M.N.), por el período de abril de 2020 al mes de mayo de 2022. ...".

Dictamen que se encuentra (*visible a fojas 136-146*), del expediente génesis, el cual fue debidamente ratificado ante este Órgano Jurisdiccional el día diecinueve de mayo de dos mil veintidós. Dictamen pericial el que se analiza al cual se le otorga pleno valor probatorio, en términos de los artículos 394, 458, 469, 461, 490, 493 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, lo anterior tomando en cuenta primeramente de que el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta; teniendo que en el caso particular, el perito en la materia Contador Público LORETO BENITEZ BENITEZ, designado por este Juzgado, es veraz y acertado, pues del contenido del mismo se advierte que dicho perito es capaz, experto en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina, estudiando cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos y del material probatorio del proceso con eficacia, emitiendo sus conceptos sobre las percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, en base a las reglas técnicas, científicas y artísticas de la experiencia que conocen y aplicaron para ese fin, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente; por tanto, la Juez adopta el resultado del mismo por ser convincente; además de que las partes al no ofrecer prueba pericial de su parte, se les hizo el apercibimiento legal, teniendo que la pericial en comento, se perfeccionó con dicha prueba. Razones las expresadas que hacen verosímil la prueba pericial en materia de contabilidad acreditándose con



**PODER JUDICIAL**

39

ello, los montos que reclama la parte actora, como prestaciones.

En esa tesitura, es factible otorgarle pleno valor probatorio a la prueba en estudio, por reunir todas y cada una de las exigencias requeridas por la ley que rige la materia, específicamente en los preceptos legales contenidos en los artículos 394, 458, 469, 461, 490, 493 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En otro punto, se pone de relieve que la parte demandada para acreditar sus argumentaciones de defensa, en el sentido de que, no adeuda rentas vencidas algunas, como tampoco las cantidades que le reclama el actor, para ello, ofreció la prueba confesional a cargo del actor, la cual tuvo verificativo el día seis de junio de dos mil veintidós; sin embargo el resultado de esta, en nada beneficia a los intereses del oferente de la prueba, en razón de que el actor, no reconoció hechos que le perjudican, por ende, no se le otorga valor probatorio alguno, en términos de los artículos 392, 402 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Teniendo que por cuanto, a la prueba de declaración de parte, la parte demandada se desistió de la misma, declarándose de igual manera, desierta dicha probanza, por auto de doce de julio de dos mil veintidós, en ese sentido, se alude que la parte demandada, no acreditó con elementos de prueba sus alegaciones de defensa. Asimismo en relación al informe de autoridad

ofertado, ésta probanza se le declaró desierta por las razones esgrimidas por esta autoridad judicial en auto de doce de julio de dos mil veintidós.

Así es patente razonar silogísticamente, que las anteriores probanzas adminiculadas y corroboradas entre sí, valoradas de acuerdo a los principios de la lógica y las máximas de experiencia, haciendo un enlace armónico, lógico, natural y legal que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando de manera individual y en su conjunto los elementos probatorios que aparecen en el proceso, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 444, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, permiten concluir que las mismas son aptas para acreditar que la parte demandada omitió cumplir a cabalidad con el contenido de la cláusula tercera, del contrato de arrendamiento celebrado el uno de septiembre de dos mil ocho.

Quedando, palpable que no cubrió las rentas respectivas computadas del mes de abril de dos mil veinte, al mes de septiembre de dos mil veintiuno, (17 mensualidades), como tampoco pagó los gastos por los tópicos de agua y luz, respectivamente. Por consiguiente, se alude que la parte demandada no cubrió oportunamente las rentas mensuales pactadas, a las cuales se encontraba constreñida a pagar al accionante, en razón del uso y disfrute temporal del bien inmueble otorgado en arrendamiento.



PODER JUDICIAL

41

En ese sentido, teniendo que la parte demandada tenía la obligación derivada de la firma del contrato de arrendamiento de pagar la cantidad estipulada, tal y como lo exige el artículo 1901 fracción I y II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; advirtiéndose del sumario que la demandada incumplió a cabalidad, con lo convenido en el acto volitivo pactado; es dable, determinar que la parte actora [No.47]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.48]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], demostró el incumplimiento de la demandada de pagar las rentas respectivas, tal y como lo establece el artículo 1901 fracciones I y II del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

**Corolario.** En tales consideraciones, la Juez que resuelve determina decretar la procedencia de la prestación marcada con el inciso a), del libelo inicial de demanda, relativa al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado por una parte por [No.49]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.50]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], en su carácter de arrendador, contra la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, respecto del bien inmueble sito en

[No.51]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos.

Ello atendiendo a que cuando el arrendador demanda el cumplimiento del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con la parte demandada y aseverar que la deudora no ha cumplido con sus obligaciones contraídas en el contrato fuente, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago, por lo tanto, y al no haber cubierto la parte demandada las pensiones rentísticas de manera puntual y completa, dicho acto, constituye una causa de terminación del contrato de arrendamiento, tal y como lo establecen los preceptos legales siguientes:

*ARTICULO 1948 "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.*

Asimismo, el artículo 1955 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos señala que: "... 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...".

**Decisión.** De esa guisa, se declara procedente la acción de pago ejercitada por el actor, y como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado por una parte por [No.52]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.53]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], en su carácter de arrendador, contra la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, respecto del bien inmueble sito en [No.54]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

*Tesis Jurisprudencial Número 90 páginas 267 y 268 del apéndice del Semanario Judicial de la Federación, IV Parte, Tercera Sala, 1917-1975: ARRENDAMIENTO. PRUEBA DE PAGO DE LAS RENTAS "El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago*



*de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; de éste en si mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato, y afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas desde la fecha del contrato, y al inquilino corresponde demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.*

VII.- **Condena pago de rentas.** Asimismo, toda vez que, en *supra líneas*, se estimó que la demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, no cubrió el pago total de las rentas pactadas; se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$483,946.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N), por concepto de rentas vencidas y no pagadas, comprendidas del mes de abril de dos mil veinte, al mes de septiembre de dos mil veintiuno, correspondientes a diecisiete mensualidades, a razón de cinco rentas de \$27,682.2 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 2/100 M.N), relativas a las mensualidades de abril, mayo, junio, julio y agosto del dos mil veinte, y doce rentas,



PODER JUDICIAL

45

a razón de la cantidad de \$28,794.6 (VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 6/100 M.N), respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de dos mil veinte, y enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de dos mil veintiuno; tal y como se pactó en la cláusula tercera del contrato basal de la acción; de conformidad con el artículo 1904 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VIII.- **Condena pago de agua.** En relación a la prestación marcada con el inciso b) del libelo inicial de demanda, toda vez que se acreditó el incumplimiento generado por parte de la demandada, además al estar exhibida la documental pública, consistente en recibo de pago por concepto de agua, por el monto reclamado por el demandante, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los numerales 437, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto aunado al hecho de que del dictamen pericial en materia de contabilidad corroboró el adeudo por dicho importe; es dable condenar a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$29,784.93 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N), por concepto de adeudo de agua; obligación pactada en cláusula séptima del contrato de arrendamiento, y que la demandada incumplió.

IX.- **Condena pago de luz.** Respecto a la prestación marcada con el inciso c) del escrito inicial de demanda, toda vez, que se acreditó el incumplimiento generado por parte de la demandada, además al estar exhibida la documental pública, consistente en recibo de pago por concepto de luz, (visible a foja 17 del expediente fuente), por el monto reclamado por el accionante, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los numerales 437, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ergo, en términos de la cláusula séptima del contrato base de la acción, se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$2,748.00 (DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), por concepto de adeudo de luz, generado hasta el quince septiembre de dos mil veintiuno; tópico que la demandada se comprometió a pagar, de acuerdo con la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, incumpliendo en contenido de la misma.

X.- **Condena pago daños.** Por cuanto a la prestación marcada con el inciso e) del libelo inicial de demanda, toda vez que se acreditó que la demandada ocasionó daños al inmueble objeto del arrendamiento; esto al tenor del dictamen pericial en materia de contabilidad, al cual se le otorgó valor probatorio; es factible condenar a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al



PODER JUDICIAL

47

pago de la cantidad de \$20,475.00 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N), por concepto de daños ocasionados al inmueble objeto del contrato basal.

XI. **Condena intereses moratorios.** En relación a la prestación marcada con el inciso F), del opúsculo de demanda inicial, relativa al pago del interés anual a razón del 9%, nueve por ciento anual, del importe no pagado por concepto de rentas, se alude que la misma es PROCEDENTE, puesto que en *supra líneas* se acreditó fehacientemente el incumplimiento generado respecto del contrato de arrendamiento que fue exhibido como documento basal de la acción. Esto aunado al hecho de que del dictamen pericial en materia de contabilidad corroboró el monto líquido de dicho adeudo; por consiguiente, se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$79,015.18 (SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS 18/100 M.N), por concepto de intereses al tipo legal.

Sirve como sustento a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que reza:

ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL

INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL. Atento a la naturaleza de los juicios de arrendamiento, cuando los intereses moratorios no rebasan la suerte principal no puede considerarse que exista usura, al ser una pena sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento. En otro aspecto, el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados. El objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurero. Es verdad que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos. Sin embargo, no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias

**PODER JUDICIAL**

49

al deudor, siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo. Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que privilegia las condiciones indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omita hacer el pago a que estaba obligado, teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector. Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del

*pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.*<sup>10</sup>

XII. Se absuelve a la parte demandada parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, relativa al reclamo de pagos de adeudos de internet; esto en razón de que de autos del sumario no se acreditó con elemento de prueba contundente, que la parte demandada adeudara cantidad alguna por dicho tópico; ergo, se le absuelve de la prestación aludida.

XIII. **Requerimiento.** Una vez que quede firme la presente sentencia, requerirse a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, para que dentro del plazo de CINCO DÍAS, realice el pago voluntario de las cantidades a que fue condenada, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

XIV.- **Condena de gastos y costas.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, por ser

---

<sup>10</sup> Registro digital: 2008822; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Constitucional, Civil; Tesis: I.3o.C.170 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, página 1666; Tipo: Aislada.



**PODER JUDICIAL**

51

adversa la presente resolución a la parte demandada, se le condena al pago de gastos y costas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es y se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente juicio.

**SEGUNDO:** Ha sido procedente la acción de pago ejercitada por el actor, y como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado por una parte por [No.55]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], también conocido como [No.56]\_ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor\_[2], en su carácter de arrendador, contra la persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, en su calidad de arrendataria, de fecha uno de septiembre de dos mil ocho, respecto del bien inmueble sito en [No.57]\_ELIMINADO\_el\_domicilio\_[27], Cuernavaca, Estado de Morelos.

**TERCERO:** Se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$483,946.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N), por concepto de rentas vencidas y no pagadas, comprendidas del mes de abril de dos mil veinte, al mes de septiembre de dos mil veintiuno.

**CUARTO:** Se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$29,784.93 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N), por concepto de adeudo de agua; en razón de lo esgrimido jurídicamente en la presente resolución.

**QUINTO:** Se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$2,748.00 (DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N), por concepto de adeudo de luz, generado hasta el quince septiembre de dos mil veintiuno; en virtud de lo determinado en el presente brocardo.

**SEXTO:** Se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante



**PODER JUDICIAL**

53

legal, al pago de la cantidad de \$20,475.00 (VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N), por concepto de daños ocasionados al inmueble objeto del contrato basal; con base a los razonamientos expuestos en el presente fallo.

**SÉPTIMO:** Se condena a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, al pago de la cantidad de \$79,015.18 (SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS 18/100 M.N), por concepto de intereses al tipo legal; tal y como se determinó en el apartado conducente de la presente sentencia.

**OCTAVO:** Una vez que quede firme la presente sentencia, requerirse a la parte demandada persona moral intitulada "STRATON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante legal, para que dentro del plazo de CINCO DÍAS, realice el pago voluntario de las cantidades a que fue condenada, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**NOVENO:** Se absuelve a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso d), del libelo génesis de demanda, en atención al razonamiento lógico jurídico expuesto en la presente resolución.

**DÉCIMO:** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por resultarle adversa la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:**

Así, lo resolvió en definitiva, y firma la Maestra **LUCIA MARIA LUISA CALDERON HERNANDEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.

MTGD



**PODER JUDICIAL**

55

FUNDAMENTACION LEGAL

No.1 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.2 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.3 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y

32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.4 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.5 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.6 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública



**PODER JUDICIAL**

57

del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.7 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.8 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.9 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de

Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.10 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.11 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.12 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Asesor\_Jurídico\_Particular en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los



PODER JUDICIAL

59

artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.13 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Representante\_Legal\_Abogado Patrono\_Mandatario en 1 renglón(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.14 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo en 1 renglón(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.15 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.16 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.17 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.



**PODER JUDICIAL**

61

No.18 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.19 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.20 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción

IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.21 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.22 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.23 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información



**PODER JUDICIAL**

63

Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.24 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.25 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.26 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de

Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.27 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.28 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.29 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y



**PODER JUDICIAL**

65

Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.30 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.31 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.32 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.33 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.34 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.35 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II



**PODER JUDICIAL**

67

16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.36 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.37 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.38 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.39 ELIMINADO\_Nombre\_del\_Testigo en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.40 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.



**PODER JUDICIAL**

69

No.41 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.42 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.43 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción

IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.44 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.45 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.46 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información



PODER JUDICIAL

71

Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.47 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.48 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.49 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es)  
Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49

fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.50 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.51 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.52 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución



**PODER JUDICIAL**

73

Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.53 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.54 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.55 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de

los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.56 ELIMINADO\_el\_nombre\_completo\_del\_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.

No.57 ELIMINADO\_el\_domicilio en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos\*.