**San Luis Potosí, S.L.P., a 7 siete de octubre del 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O**, para resolver en el expediente número 332/2019, relativo al juicio EXTRAORDINARIO CIVIL TRAMITACION ESPECIAL POR DESOCUPACION, promovido por ELIMINADO en contra de ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO como fiador; y,

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

**UNICO**. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles, Mercantiles y Familiares, el 14 catorce de marzo del 2019 dos mil diecinueve, y en éste Juzgado el 15 quince de mismo mes y año, se tuvo por presentado al C. ELIMINADO ELIMINADO demandando en la vía extraordinaria civil a ELIMINADO en su carácter de arrendatario y ELIMINADO como fiador; ELIMINADO por la rescisión del contrato de arrendamiento, desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como pago de pensiones rentísticas y demás prestaciones que refirió, narrando los hechos constitutivos de su acción y citando el derecho que consideró aplicable al caso. Por auto de 22 veintidós de marzo del 2019 dos mil diecinueve, se radicó la demanda y se ordenó requerir, notificar y emplazar al demandado en la forma legal correspondiente. El emplazamiento a la parte demandada se llevó a cabo para ELIMINADO en su carácter de ELIMINADO fiador el 3 tres de mayo del 2019 dos mil diecinueve y ELIMINADO en su carácter de arrendatario, el día 28 veintiocho de junio del mismo año. Por auto de fecha 7 siete de agosto del presente año, se tuvo al actor por desistido de la demanda instaurada en contra de ELIMINADO ELIMINADO ; en la misma actuación se acusó la correspondiente rebeldía a ELIMINADO ELIMINADO en su carácter de arrendatario, por no haber comparecido a defender sus derechos, se le tuvo por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda, ordenando hacerle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de lista o cédula fija en los estrados del juzgado; por otra parte, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de 5 cinco días para su ofrecimiento. Por auto de fecha 20 veinte de agosto del presente año, se tuvo a la parte actora por ofreciendo las pruebas de su intención. Por auto de 30 treinta de agosto de 2019 dos mil diecinueve, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia ordenada por la fracción III del artículo 448 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; calificando de legales las pruebas ofrecidas por la parte actora, quien fue la única que hizo uso de ese derecho. La audiencia de mérito se desahogó el 1 uno de octubre del 2019 dos mil diecinueve, en donde se tuvieron por desahogadas las pruebas ofrecidas por la actora; se pasó al periodo de alegatos, formulando los de su intención la parte actora; acto continuo a solicitud de la parte actora se citó para dictar sentencia en el presente juicio; y,

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

**PRIMERO**. Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, ya que la ubicación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, se encuentra en el Primer Distrito Judicial, acorde con lo dispuesto en el artículo 155 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

**SEGUNDO**. La personalidad de la parte actora quedó acreditada, en términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles, por haber comparecido por derecho propio; por lo que hace a la parte demandada, ésta no acudió al juicio y por tanto el mismo se siguió en su rebeldía.

**TERCERO**. La vía extraordinaria civil ejercitada por la parte actora es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 414 fracción III y 448 bis del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**CUARTO**. La parte actora, ELIMINADO ELIMINADO demandó de ELIMINADO en su carácter de arrendatario ELIMINADO las prestaciones siguientes:

La parte actora basó sus pretensiones en base a los siguientes HECHOS:

Por su parte la demandada ELIMINADO en su carácter de arrendatario, ELIMINADO no contestó la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

La acción de rescisión de contrato de arrendamiento y en consecuencia la desocupación, encuentran su fundamento en los artículos 2313 fracción IV del Código Civil vigente en el Estado y 448 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Los elementos son: **a) La existencia de un contrato; b) la rescisión del arrendamiento por el incumplimiento de una obligación, en el caso la falta de pago de las pensiones rentísticas; y, c) el acreditamiento de la mora.**

A efecto de acreditar los hechos la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

a) Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por ELIMINADO ELIMINADO como arrendador, y de otra, ELIMINADO en su carácter de arrendatario ELIMINADO y ELIMINADO ELIMINADO como fiador ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO . Documental que por no haber sido objetada se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Estado.

b) Documental privada consistente en diez recibos de rentas correspondientes a los meses octubre a diciembre de 2018 y de enero, a julio del 2019.

c) Documental pública, consistente en los informes rendidos por el INTERAPAS y la Comisión Federal de Electricidad.

d) Confesional a cargo de ELIMINADO en su carácter de arrendatario, misma que no se desahogó dada la falta de presentación del pliego de posiciones. ELIMINADO

e) ELIMINADO Testimonial a cargo de los señores ELIMINADO y ELIMINADO .

f) Presunción legal prevista por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, conforme al cual los hechos negativos no son susceptibles de prueba, y en el caso concreto, la parte actora funda la acción de desocupación en la falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción, y como la falta de pago es un hecho negativo, luego entonces es al demandado a quien le corresponde demostrar que ha pagado dichas pensiones o que tuvo motivo legal para no hacerlo, pero como no contestó la demanda, y mucho menos ofreció pruebas, entonces opera a favor de la parte actora, la presunción legal de que la demandada, ha dejado de pagar las pensiones rentísticas citadas.

Elementos que, a juicio de esta juzgadora, están demostrados en juicio, atento a las consideraciones siguientes:

Cuando se ejerce una acción, el actor está obligado a probar sus elementos, conforme al principio de que el que afirma está obligado a probar, establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, según el cual las partes asumen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, pero si no acreditan esos elementos, los Jueces pueden decretar la improcedencia de la acción, aunque no se haga valer por las partes.

De hecho, la propia Tercera Sala de la anterior integración de la Suprema Corte sostuvo dicho criterio, mismo que sigue vigente, constituyendo jurisprudencia, el cual se expresa como sigue:

"ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción."

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en al resolver la solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS, determinó que para que cualquier acción proceda el actor debe probar sus elementos, pero si no los prueba, el Juez puede declarar que la acción no procede, aunque la parte demandada no haga valer que no se acreditaron los elementos de la acción, o que no conteste la demanda o se le declare confesa.

Así, resolvió que los elementos de la acción de rescisión por falta en el pago de rentas, debe entenderse como la facultad que la ley otorga al contratante-acreedor que ha cumplido con su obligación o que se allana a cumplirla en caso de que ésta aún no sea exigible, a destruir el vínculo jurídico a su cargo y obtener del contratante-deudor la devolución de las prestaciones no cumplidas por él. En este sentido, la acción rescisoria constituye un medio legal de tutela del derecho del contratante-acreedor que tiene como fin restablecer el equilibrio contractual, haciendo efectiva la interdependencia de las obligaciones recíprocas derivadas de los contratos sinalagmáticos como los de arrendamiento.

Ahora bien, en términos de la legislación sustantiva aplicable, la acción rescisoria de contrato presupone necesariamente la existencia de un contrato bilateral -como lo es el arrendamiento-, en el que el incumplimiento de la obligación por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió o está dispuesta a cumplir con la recíproca, a solicitar ante la autoridad jurisdiccional la resolución del contrato.

El arrendamiento es un contrato en el que una persona se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Como una de las obligaciones derivadas de ese contrato es el pago del precio cierto se permite que el contrato se pueda terminar anticipadamente por el incumplimiento de dicha obligación, si el uso o disfrute del bien fue transmitido al arrendatario.

En efecto, de acuerdo con el artículo 2313 del Código Adjetivo Civil, el arrendamiento puede terminar, entre otras causas, por rescisión. Por su parte, el artículo 2319 establece que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2281 y 2284, disposición que establece que es obligación del arrendatario el satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Ahora bien, cuando se trata de arrendamiento de fincas urbanas el artículo 2281 establece que la renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses adelantados; por su parte, el artículo 2284 del mismo código establece que tratándose de fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de estipulación al respecto, por semestres vencidos; finalmente, también existen determinadas reglas tratándose de bienes muebles, señalándose que salvo pacto en contrario, la renta se pagará al vencerse el plazo del contrato; que si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario y que si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, debe pagarlo íntegro, pero que si el arrendamiento se ajusta por periodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega de la cosa y, finalmente, que el arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio cuando el arrendamiento se hizo por tiempo fijo y los periodos sólo se pusieron como plazos para el pago (artículos 2291, 2293 y 2294).

Así las cosas, la rescisión del contrato puede solicitarse por la falta de pago de las rentas, es decir, por el incumplimiento del arrendatario de dar, a cambio del uso o goce temporal del bien arrendado, el dinero que se comprometió a entregar al arrendador.

Ahora bien, como se señaló con anterioridad, el actor tiene que demostrar los elementos constitutivos de su acción, entre los cuales está la legitimación para obrar, el interés jurídico y la relación de un hecho con una hipótesis normativa. Así, si un arrendador demanda la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta del pago de las rentas, en primer lugar, tiene que demostrar que existe una relación jurídica entre él y el demandado consistente en un contrato de arrendamiento.

En segundo lugar, tiene que demostrar que tiene derecho a pedir lo que solicita al Juez, lo cual, en el caso del pago de la renta, al ser una obligación de dar, implica demostrar que la deuda es exigible, es decir, que su pago no puede rehusarse conforme a derecho.

Con esos hechos se demuestra la legitimación ad causam y el interés jurídico del arrendador para demandar lo que pretende. Estos hechos, relacionados con las hipótesis legales según las cuales el arrendador tiene derecho a recibir el pago de la renta, hacen que se satisfaga el tercer elemento, pues con ello se demuestra la existencia de un derecho que de acuerdo a la ley es exigible.

Lo anterior quiere decir que, si el actor no acredita la existencia de un contrato de arrendamiento o la exigibilidad de la obligación, no prueba los elementos de su acción de rescisión, porque sin ello es imposible demostrar la legitimación para demandar lo que pide, ni el interés jurídico para ello y mucho menos la existencia de un derecho que encuentra soporte en las normas legales y que puede reclamar en el juicio. Ante este escenario, si la parte demandada no hace valer la falta de acreditamiento de esos elementos, el Juez, de oficio, puede desestimar la acción, tal como se señaló con anterioridad.

Así, en el caso, se reclama por parte del actor, la rescisión del contrato de arrendamiento que se convirtió de tiempo indefinido, al no existir oposición del arrendador en que el arrendatario continuara en el goce y uso del predio, pues del contrato base se advierte que ambas partes convinieron en que el contrato de arrendamiento tendría una duración de un año, contado a partir del día 20 de marzo del año 2017; sin embargo, y a pesar de la renuncia expresa del arrendatario al derecho que le otorgan los artículos 2315, 2317, 2318 y 2319, relativos al derecho del inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año el contrato o en su caso, por ser un predio urbano, a que el arrendamiento continuará por tiempo indefinido; el contrato, como se dijo, se prorrogó hasta la fecha, por tiempo indefinido; sin embargo al no estarse en el supuesto de concluir el arrendamiento por la simple voluntad de las partes, sino de una de las causas por las cuales se puede rescindir el contrato, es que no resulta aplicable al caso, lo dispuesto por el artículo 2308 del mismo cuerpo de leyes.

Consecuentemente, se tiene que la parte actora demostró el primer elemento de la acción, con la documental privada citada y valorada en el inciso a) que antecede, con la cual se llega al conocimiento que con fecha 17 de marzo de 2017, el señor ELIMINADO , como arrendador, celebró un contrato de arrendamiento con ELIMINADO como arrendatario, respecto del predio urbano, destinado exclusivamente para uso habitacional, ubicado en la ELIMINADO en esta Ciudad Capital; el cual sería por el término de un año años, que la renta mensual sería por la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO la cual sería pagada los días 20 de cada mes, teniendo como plazo 5 días naturales y debía ser depositada por medio de transferencia bancaria.

La prueba en comento, se concatena con la confesional expresa del demandado por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, de cuyos hechos se le tuvo por confeso, entre ellos lo referente a la celebración del contrato, el término de duración del mismo y las causas de rescisión, en el caso concreto por la falta de pago de pensiones rentísticas. En tal virtud, no existe duda sobre la existencia del contrato de mérito, al haber expresado las partes su consentimiento para su celebración, es decir, la persona ELIMINADO , se obligó a conceder el uso y goce temporal del inmueble que se trata del predio urbano, destinado exclusivamente para uso habitacional, ubicado en la ELIMINADO en esta Ciudad Capital; en tanto que la parte demandada ELIMINADO ELIMINADO como arrendatario; se obligó a pagar a la actora por ese uso y goce, el precio de la cantidad mensual de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO Probanzas a las que se les concede valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 382 y 392 del Código de Procedimientos Civiles.

El segundo y tercero de los elementos de la acción, dada la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, que concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falto de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse por el juzgador, aun de oficio; a juicio de esta juzgadora, se encuentran acreditados en juicio.

En términos de lo dispuesto en los artículos 2227 y 2228 del Código Civil, referidos a los contratos de arrendamiento, para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora.

Ahora bien, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Así las cosas, se afirma que en el caso se encuentran acreditados los elementos constitutivos de la acción, dado que resulta válido eximir de requerir de pago al deudor en su domicilio, cuando las partes contratantes han convenido en el lugar y forma de pago, siendo que, en el caso concreto, de acuerdo con la cláusula 6ª, -COSTO-, del contrato base, que literalmente dispone: **“La renta mensual se pagara los días 20 de cada mes, computado desde el mes de Marzo de 2017, en esta Ciudad y en Moneda Nacional, teniendo como plazo 5 días naturales y deberá ser depositada por medio de transferencia bancaria en la cuenta de**  ELIMINADO **.”;** las partes convinieron que el pago de la renta se efectuaría mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria, para lo cual se proporcionó los datos en que se identifica la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular para que el obligado cuente con todos los elementos para hacer el pago, todo lo cual, sin lugar a dudas, expande la posibilidad del obligado para pagar la renta en la forma convenida. De ahí que sea intrascendente la omisión del señalamiento de un domicilio físico y el requerimiento previo, como requisito indispensable sobre el incumplimiento o la mora en el pago de la obligación rentística. Por el contrario, exigir el cumplimiento de dichos requisitos lo que hace es invitar al incumplimiento por la ausencia de uno que se vuelve inconducente, dadas las condiciones de la contratación, encaminadas a facilitarle al deudor la forma en que puede hacer el pago. Máxime que, en la actualidad, los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones comerciales y bancarias permiten hacer depósitos, lo que amplía las opciones para los depósitos en ventanilla bancaria de la manera tradicional, incluso, fuera de los horarios de oficina de los bancos. En conclusión, el acuerdo para realizar el pago de las rentas mediante depósito o transferencia bancaria, exime de requerir de pago al deudor en su domicilio.

Sirve de fundamento a lo anterior, lo siguiente tesis de jurisprudencia.

Época: Décima Época

Registro: 2020207

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 67, Junio de 2019, Tomo VI

Materia(s): Civil

Tesis: I.15o.C.24 C (10a.)

Página: 5301

PAGO DE LAS RENTAS DE LOCAL COMERCIAL. EL PACTO PARA HACERLO MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA EXIME DE REQUERIR DE PAGO AL DEUDOR EN SU DOMICILIO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). El artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México dispone: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.—Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.". Es decir, esa disposición permite que las partes convengan libremente sobre el lugar de pago, por lo que no se trata de una regla de aplicación estricta, siempre y cuando las partes convengan sobre ello, o ese aspecto sea determinado por las circunstancias, la naturaleza de la obligación o la ley. Así, resulta válido que tratándose de local comercial, las partes convengan que el pago de la renta se efectúe mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria, proporcionando los datos en que se identifique la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular para que el obligado cuente con todos los elementos para hacer el pago. Además, en la actualidad, los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones comerciales y bancarias permiten hacer depósitos, lo que amplía las opciones para los depósitos en ventanilla bancaria de la manera tradicional, incluso, fuera de los horarios de oficina de los bancos. Así, los pagos no sólo pueden efectuarse mediante la presencia física del interesado en las oficinas y domicilio de las distintas sucursales bancarias, sino que, en algunos casos, es posible realizarlos en tiendas de autoservicio, de conveniencia, en cadenas de tiendas de formato pequeño y en algunos cajeros automáticos (llamadas practicajas en algunos bancos), así como el uso de tecnologías (a través de algunas aplicaciones para teléfonos inteligentes e Internet) para hacer transferencias o depósitos a cuentas de manera no localizada –no física, sino virtual–; todo lo cual, sin lugar a dudas, expande la posibilidad del obligado para pagar la renta en la forma convenida. De ahí que sea intrascendente la omisión del señalamiento de un domicilio físico y el requerimiento previo, como requisito indispensable sobre el incumplimiento o la mora en el pago de la obligación rentística. Por el contrario, exigir el cumplimiento de dichos requisitos lo que hace es invitar al incumplimiento por la ausencia de uno que se vuelve inconducente, dadas las condiciones de la contratación, encaminadas a facilitarle al deudor la forma en que puede hacer el pago. En conclusión, el acuerdo para realizar el pago de las rentas mediante depósito o transferencia bancaria, exime de requerir de pago al deudor en su domicilio.

En consecuencia, si la parte actora demostró con la existencia del contrato de arrendamiento, en cuyas cláusulas se pactaron el tiempo de duración del arrendamiento y los términos y condiciones en que sería pagada la renta. Cuestión la primera que se corrobora con el documento fundatorio de la acción, en el que en su cláusula TERCERA, se estipula que el contrato durará 1 un año, contados a partir del 20 de marzo de 2017; que si bien se convirtió de tiempo indefinido, al no existir oposición del arrendador en que el arrendatario continuara en el goce y uso del predio; no estamos en el supuesto de concluir el arrendamiento por la simple voluntad de las partes, sino de una de las causas por las cuales se puede rescindir el contrato, amén de que las parte pactaron la renuncia expresa del arrendatario al derecho que le otorgan los artículos 2315, 2317, 2318 y 2319, documental cuya valoración se llevó a cabo con el apartado inmediato anterior; así como por lo que hacer al segundo elemento, con la presunción legal que opera a favor del actor, en el sentido de que al constituir un hecho negativo la falta de pago en los términos estipulados, es al demandado a quien le corresponde demostrar el pago de dichas prestaciones o tener causa suficiente y fundada para no hacerlo, y en el caso concreto, el demandado no compareció a juicio, ni mucho menos probó tales extremos, por lo que en esa virtud no hay dato que desvirtué esta circunstancia, por ello la falta de pagó en que la parte actora fundó la demanda quedó acreditada.

Por tanto, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, queda establecido que la parte actora, ELIMINADO , acreditó su acción, en tanto que el demandado ELIMINADO en su calidad de arrendatario, no contestó la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

Así las cosas, la falta de pago de las pensiones rentísticas, actualiza una de la causa de terminación de contrato de arrendamiento prevista en el artículo 2313 Fracción IV del Código Civil; por lo que se declara, para los efectos legales a que haya lugar, concluido el contrato de arrendamiento que el día ELIMINADO ELIMINADO celebraron ELIMINADO ELIMINADO , en su calidad de arrendador y ELIMINADO en su calidad arrendatario; ELIMINADO respecto del predio ubicado en la ELIMINADO en esta Ciudad Capital. Condenado en consecuencia, al demandado ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO en su calidad de arrendataria; a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble arrendado, debiendo por ello, poner en posesión material y jurídica del actor ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO

En otro orden de ideas, es menester señalar, que no obstante de que, en la especie, el demandado no contestó la demanda entablada en su contra, ni mucho menos esgrimió petición alguna respecto a los intereses moratorios pactados a razón de la tasa del 10% diez por ciento mensual, los jueces de oficio deben de regular los intereses si el cobro es exagerado, sin que obste que sean convenidos por las partes, al ser ello violatorio de derechos humanos. Ello se colige así, pues las tesis jurisprudenciales 1ª./J. 46/2014 (10ª.) y 1ª./J. 47/2014 (10ª.) de títulos:

“PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS, INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1ª./J. 132/2012 (10ª.) Y DE LA TESIS AISLADA 1ª. CCLXIV/2012 (10ª.)”, y PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, resultan aplicables al caso pues a pesar de que su contenido se refiere el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dichos criterios versan sobre el tema del interés convencional, el límite de éste y la obligación del Juzgador de reducirlo de oficio cuando advierta que es notoriamente usurero, mismas que fueron publicadas el 27 veintisiete de junio de 2014 dos mil catorce en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se consideran de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 treinta de junio de 2014 dos mil catorce. Jurisprudencias que si bien, se refieren a la materia mercantil, no menos exacto resulta que al vincularse con el aludido derecho humano, por identidad jurídica, deben ser observadas en cualquier controversia, mercantil o civil, que involucre la condena al pago de intereses moratorios pactados por las partes, lo aleguen o no en juicio, pues, se reitera, se refieren a la protección de un derecho humano y fueron sustentadas a propósito de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en materia de usura y la facultad del órgano jurisdiccional para analizar ese aspecto de oficio. De ahí que es obligación de los jueces regular los intereses, de ser el caso, sin que medie petición de parte, es decir, de oficio o ex officio.

Ahora bien, la tasa de interés solicitada por la parte actora del ELIMINADO resulta improcedente, toda vez que la suscrita juzgadora considera que el interés pactado resulta usurario y por ende lesivo a los intereses del demandado, ya que este Juzgado ha realizado un análisis respecto del artículo 174 párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré, el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere a la juzgadora la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Si bien es verdad que el artículo 174 del ordenamiento en comento, no contiene de manera expresa un parámetro que limite la libertad de contratación de las partes respecto del pacto de intereses en un documento cartular, lo cierto es que la interpretación sistemática del dispositivo en cita, lleva a concluir que, en otros artículos aplicables a los documentos mercantiles, sí se establecen esas limitantes. Por un lado, el artículo 78 del Código de Comercio consagra los principios de autonomía de la libertad y libre contratación, que se identifican con el derecho que tienen las personas para decidir cuándo celebrar contratos, con quien hacerlo y la libertad para determinar el contenido del mismo. Sin embargo, si bien el orden jurídico reconoce dichos principios, también lo es que el legislador estableció diversas normas imperativas que los restringen o limitan. Como es el caso de los artículos 17 y 2395 del Código Civil Federal, los cuales son supletorios al Código de Comercio, preceptos legales invocados que guardan analogía con los artículos 15, 1668 y 2224 del Código Civil vigente en el Estado de San Luis Potosí, con los cuales válidamente puede sostenerse que a los actos de comercio y civiles les resulta aplicable lo dispuesto en los citados numerales de los Códigos aludidos, ya que el primero de dichos dispositivos prohíbe, imperativamente, la obtención de un lucro excesivo obtenido mediante el aprovechamiento de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro. Y el segundo señala que: “El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste, el Juez teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal”. En ese tenor resulta procedente con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1º Constitucional, que ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en relación con el diverso artículo 21 apartado 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre; resulta procedente reducir los intereses pactados en el documento base de la acción a razón del interés del ELIMINADO pues rebasa en mucho el interés legal, y si bien el pacto puede estipularse entre las partes, resulta de igual manera notoriamente usurario al otorgar una desproporcionada ventaja a la acreedora, en total contravención al contenido del artículo 21 apartado 3 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, el cual prohíbe la usura y la explotación del hombre por el hombre. .

Lo anterior tomando en consideración las condiciones especiales del caso y las constancias existentes en autos de las que se colige que: el tipo de relación existente entre las partes es emanada de un contrato de arrendamiento, como se evidenció con el referido documento y el escrito de demanda.

Por lo que corresponde a la calidad de los sujetos que intervinieron en la suscripción del contrato base de la acción, debe decirse que la acreedora como arrendadora es una persona física y el deudor como arrendatario es persona física, como se colige documento basal, el escrito de demanda y acta de emplazamiento.

Y sin que medie en el sumario embargo alguno; por tanto, se obtiene que la acreedora se trata de una persona con un poder económico superior al del demandado, ya que le renta un inmueble y obtiene un numerario por ese concepto, y sin prueba de que la arrendadora cuente con otro empleo máxime que en alta de emplazamiento aceptó no poder pagar por el momento las pensiones rentísticas vencidas.

Por lo que toca al monto, se aprecia que el documento base de la acción se suscribió por la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO .) por cada pensión rentística y que el interés que aparece pactado es al tipo del ELIMINADO , que si bien no es una cantidad exorbitante, es evidente que el demandado no la pudo pagar, pues solo cubrió una parte hasta cierta fecha como lo afirmó la parte actora en su escrito inicial, es por lo que hace evidente que se trata de un interés excesivo y usurario, atento al contenido de las tesis de jurisprudencia 46/2014 y 47/2014 emitidas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues a la fecha arrojan una cantidad muy superior a la de un mes de renta, lo cual trae convicción a la juzgadora, de que si el mencionado demandado, no contó con dinero para cubrir el adeudo original ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO .), hace evidente de que frente a la acreedora goza de menor economía.

En el caso a estudio no se cuenta con garantía para el pago del crédito.

El índice inflacionario general es de 4.99, al mes de octubre del 2018, fecha en que incurrió en mora la parte demandada; y, el, anual, al mes de agosto de 2019 dos mil diecinueve, de 3.16, el cual se obtiene de la página de Banco de México en Internet.

Por lo que corresponde a las condiciones del mercado, es un hecho notorio que son cada vez más difíciles en nuestro país.

El Banco de México, es el Banco Central del Estado Mexicano, que por mandato constitucional es autónomo en sus funciones y administración, su fin es la economía del país y su objetivo es procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda, y cumpliendo con ese objetivo fija una tasa de interés interbancario del ELIMINADO ELIMINADO cuya apreciación solo constituye un parámetro para el juzgador, por lo que consecuentemente al establecerse un 4 ELIMINADO como pago de intereses en esta sentencia es completamente legal, toda vez que proporciona a la acreedora una ganancia licita, adecuada a las personas deudoras para que cumplan con su obligación respecto del pago de intereses sin que afecte considerablemente su economía y proporcionando una ganancia que se considera suficiente a la acreedora puesto que le compensa los riesgos que representa los contratos, sin que sea obstáculo que en el documento base de la acción se pactaran intereses moratorios al ELIMINADO , ya que es muy superior al límite que exige el artículo 2224 del Código Civil para el Estado, y la única tasa que se decreta en la presente sentencia es la sanción a la que se reducen los intereses y que se establece como único porcentaje por la demora en el pago, que a su vez produce una ganancia licita para la acreedora.

Lo que conlleva a la juzgadora a aplicar la norma de interpretación más favorable, porque es el objeto y fin de un tratado internacional y tomando en cuenta que la norma nacional debe ser congruente con el derecho humano, mediante un sistema de control extenso receptor directo del derecho internacional y como obligación para la juzgadora respetar el derecho como objeto y fin del tratado suscrito por México, por lo que en sentido estricto nos tenemos que constreñir al citado artículo 1º Constitucional y a los derechos humanos como supremacía constitucional por medio de una interpretación que nos conlleva a restringir la norma mediante una justificación completa y congruente, en la que debe de prevalecer la racionalidad que implica un límite y así estemos en un estado armonizado con los valores, principios y normas mediante la interpretación, tanto de la norma con la constitución, detectando grupos afectados, obligaciones y deber tanto de lo sustantivo como de lo objetivo para llegar a la armonización que debe de darse con la restricción racional de la norma, la interpretación de contexto nos lleva a la investigación de normas y así optimizamos los derechos constitucionales que prevalecen sobre la norma para alcanzar la legalidad que se busca; por tanto, válidamente se puede arribar a la conclusión que resulta excesivo el pacto de intereses entre las partes y consecuentemente procede su reducción para quedar al tipo del ELIMINADO ELIMINADO , y se condena al demandado a su pago.

Sirven de apoyo a lo anterior las tesis siguientes: tesis consultable en la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del Libro III, diciembre de 2011, Tomo I, página 535 del rubro y texto siguientes:

“CONTROL DE COVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD. De conformidad con lo previsto en el artículo 1º. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro persona. Estos mandatos contenidos en el artículo 1º. Constitucional, reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio de 2011, deben interpretarse junto con lo establecido por el diverso 133 para determinar el marco dentro del que debe realizarse el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial, el que deberá adecuarse al modelo de control de constitucionalidad existente en nuestro país. Es en la función jurisdiccional, como está indicado en la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1º. Constitucionales, en donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior. Si bien los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 105 y 107 de la Constitución), si están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia.”. Además, la tesis sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en la Décima Época del Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 21, Agosto de 2015, Tomo III, página 2383, que a, a continuación se cita textualmente: “INTERESES USURARIOS EN MATERIA CIVIL. DEBEN APLICARSE LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN EN LA MERCANTIL.- La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, reexaminó su posición respecto de los intereses usurarios, para hacerla acorde con el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que dispone que tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. En consecuencia, la citada Sala concluyó que toda autoridad jurisdiccional está obligada a hacer una interpretación de las normas del sistema jurídico que pudieran afectar derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales, de tal manera que permita su más amplia protección. Dicha postura está plasmada en las jurisprudencias 1ª./J. 46/2014 (10ª.) y 1ª./J. 47/2014 (10ª.), publicadas en las páginas 400 y 402 del Libro 7, Tomo I de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, junio de 2014 y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas, con números de registros digitales 2006794 y 2006795, de títulos y subtítulos: “PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PRTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1ª./J. 32/2012 (10ª.) Y DE LA TESIS AISLADA 1ª. CCLXIV/2012 (10ª.)” Y “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, respectivamente. de su contenido se obtiene que la autoridad jurisdiccional que conoce de un proceso mercantil, debe llevar a cabo el análisis oficioso del tema de la usura, bajo la perspectiva de los parámetros de interpretación contenidos sólo a manera de referencia en dichas jurisprudencias. Así las cosas, si el objetivo de tal interpretación constitucional y convencional está enfocado a la tutela efectiva de los derechos humanos, por identidad jurídica sustancial se actualiza su aplicación a la materia civil, pues los preceptos constitucionales y convencionales que regulan la aludida interpretación son dispositivos y no taxativos; de ahí que el ámbito de su aplicación pueda extenderse a la materia civil, cuando el juzgador advierta la necesidad de analizar la existencia de intereses usurarios pactados en algún acuerdo de voluntades de carácter civil.”. Por lo ilustrativa que deviene al tópico, se invoca la tesis de Jurisprudencia marcada con la clave III.3º.C.J/14, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Abril de mil novecientos noventa y ocho, página 645, del tenor literal siguiente: “INTERESES DESPROPORCIONADOS. BASTA QUE SE ACREDITE QUE LO SON PARA QUE IPSO FACTO OPERE PRESUNCIÓN, A FAVOR DEL DEUDOR, DE QUE EL ACREEDOR ABUSÓ DE SU APURO PECUNIARIO, DE SU INEXPERIENCIA O DE SU IGNORANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- Como tratándose de la reducción de los intereses pactados convencionalmente, tanto el artículo 2313 del Código Civil de Jalisco, como su correlativo 2395 del Distrito Federal, establecen que demostrada la desproporción respecto al interés legal, ello hace “fundadamente creer” que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, se aduce que ipso facto surge una presunción a favor del deudor de que existió tal abuso, por lo que con base en su petición, y siempre que la presunción no sea desvirtuada por otras pruebas que deberá ofrecer el acreedor, el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, estará facultado para reducir equitativamente el interés hasta igualarlo al tipo legal, mas, en este caso, el beneficio de la reducción estará limitado a los intereses no cubiertos”.

Por lo tanto, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, queda establecido que la parte actora, ELIMINADO acreditó su acción, en tanto que el demandado, ELIMINADO ELIMINADO no contestó la demanda siguiéndose el juicio en su rebeldía.

Así las cosas, la falta de pago de las pensiones rentísticas, actualiza una de las causas de terminación de contrato de arrendamiento previstas por el artículo 2313 Fracción IV del Código Civil; por lo que se declara, para los efectos legales a que haya lugar, concluido el contrato de arrendamiento que el día ELIMINADO celebraron ELIMINADO ELIMINADO como arrendador y ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendatario, ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO

En consecuencia, se condena al demandado, ELIMINADO ELIMINADO a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble arrendado, lo que deberá de hacer en forma inmediata, apercibido que de no hacerlo, será lanzado a su costa, en términos de los artículos 454 y 456 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que ha transcurrido en exceso el término de 45 cuarenta y cinco días que para tal efecto se le concedió en el auto de radicación de la demanda, el cual le fue notificado el 22 veintidós de marzo del 2019 dos mil diecinueve.

De igual forma, se condena al demandado ELIMINADO en su calidad de arrendatario, ELIMINADO pagar a la parte actora la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO correspondientes a los meses de pensiones rentísticas generadas y no pagadas por los meses vencidos a partir del mes de octubre de ELIMINADO , al mes de julio del 2019 dos mil diecinueve, fecha cuya prestación se reclama, por la cantidad mensual de ELIMINADO ELIMINADO ; más las que se sigan generando hasta la total entrega material y jurídica del inmueble arrendado, a razón de ELIMINADO ELIMINADO ; según lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, en su cláusula 5a, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia que se formule conforme a derecho.

Se condena al demandado a pagar a la parte actora, intereses moratorios a razón del 4 ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO respecto de las pensiones rentísticas vencidas desde octubre del 2018 dos mil dieciocho, y las que se sigan venciendo, en razón de las consideraciones y fundamentos legales expuestos en las líneas anteriores de este considerando.

Se absuelve a la demandada de la prestación que reclama la parte actora en el inciso F de su escrito inicial, ya que, si bien aportó prueba relativa al informe que rindieron el Interapas y la Comisión Federal de Electricidad, a efecto de demostrar la existencia de adeudo del bien materia de Litis, ambos organismos, informaron a esta juzgadora, mediante oficios IN/UJ/9812019 y SSB/DU-55/0184/2019, respectivamente, que en sus registros no obran datos referentes a dicho domicilio.

Asimismo, se absuelve al demandado de la prestación exigida en el inciso G, de su escrito inicial, ya que no aportó prueba de la existencia de los daños ocasionados al inmueble arrendado, conforme lo establece el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Para hacer los pagos a que resultó condenado el demandado, ELIMINADO en su calidad de arrendatario ELIMINADO con fundamento en el artículo 982 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le concede el improrrogable término de 5 cinco días contados a partir de que esta sentencia cause ejecutoria.

**QUINTO**. Finalmente, toda vez que el demandado no obtuvo sentencia favorable en el presente juicio, se le condena al pago de las costas judiciales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 135 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia y conforme a derecho.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 78 fracción III, 80, 81 y 83 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve

**PRIMERO**. Este Juzgado fue competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO**. La personalidad de la parte actora, quedó acreditada. Por su parte el demandado no compareció al juicio.

**TERCERO**. La vía extraordinaria civil de tramitación especial elegida por la parte actora fue la correcta.

**CUARTO**. La parte actora, ELIMINADO ELIMINADO acreditó su acción, en tanto que el demandado, ELIMINADO en su calidad de arrendatario ELIMINADO no contestó la demanda siguiéndose el juicio en su rebeldía.

**QUINTO**. Se declara, para los efectos legales a que haya lugar, CONCLUIDO el contrato de arrendamiento que el día 17 de marzo de 2017 ELIMINADO celebrado entre ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendador y ELIMINADO en su calidad de arrendatario ELIMINADO respecto del respecto del inmueble ubicado en ELIMINADO ELIMINADO . Condenando, por tanto, al demandado a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble arrendado.

**SEXTO**. Se condena al demandado ELIMINADO en su calidad de arrendatario, ELIMINADO ELIMINADO pagar a la parte actora la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO correspondientes a los meses de pensiones rentísticas generadas y no pagadas por los meses vencidos a partir del mes de octubre de ELIMINADO , al mes de julio del 2019 dos mil diecinueve, fecha cuya prestación se reclama, por la cantidad mensual de ELIMINADO más las que se sigan generando hasta la total entrega material y jurídica del inmueble arrendado, a razón de ELIMINADO ELIMINADO ; según lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, en su cláusula 5a, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia que se formule conforme a derecho.

Se condena al demandado a pagar a la parte actora, intereses moratorios a razón del 4 ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO respecto de las pensiones rentísticas vencidas desde octubre del 2018 dos mil dieciocho, y las que se sigan venciendo, en razón de las consideraciones y fundamentos legales expuestos en las líneas anteriores de este considerando.

Se absuelve a la demandada de la prestación que reclama la parte actora en el inciso F de su escrito inicial, ya que, si bien aportó prueba relativa al informe que rindieron el Interapas y la Comisión Federal de Electricidad, a efecto de demostrar la existencia de adeudo del bien materia de Litis, ambos organismos, informaron a esta juzgadora, mediante oficios IN/UJ/9812019 y SSB/DU-55/0184/2019, respectivamente, que en sus registros no obran datos referentes a dicho domicilio.

Asimismo, se absuelve al demandado de la prestación exigida en el inciso G, de su escrito inicial, ya que no aportó prueba de la existencia de los daños ocasionados al inmueble arrendado, conforme lo establece el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**SEPTIMO**. Para hacer los pagos a que resultó condenado el demandado, ELIMINADO en su calidad de arrendatario ELIMINADO con fundamento en el artículo 982 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le concede el improrrogable término de 5 cinco días contados a partir de que esta sentencia cause ejecutoria.

**OCTAVO**. Se condena al demandado al pago de las costas judiciales, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia y conforme a derecho.

**NOVENO**. Notifíquese personalmente.

Así lo sentenció y firma la licenciada MARIA ELENA PALOMINO REYNA, Juez Segundo del Ramo Civil de esta Ciudad, quien actúa con Secretario de Acuerdos que autoriza, licenciado MIGUEL GUTIÉRREZ ORTIZ. Doy fe.