



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Ciudad de de Cuautla,
Morelos, a veintinueve de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **1095/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por propio derecho por ***** contra ***** , radicado en la **Primer Secretaría** de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado; y,

RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado el **veintiocho de octubre de dos mil diecinueve**, compareció ***** , actor en el presente Juicio, promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra ***** , en su carácter de arrendataria de quien reclamó las siguientes pretensiones:

1.- La **DESOCUPACIÓN** del inmueble arrendado, que es el mismo señalado para la notificación del demandado, en virtud de la falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de **ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE TODOS DEL AÑO 2019.**

2.- El **PAGO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS ATRASADAS**

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

correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre todos del año 2019 y las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble; mismas que a la fecha suman un total de **\$19,600.00 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

3.- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS, que con motivo de la tramitación del presente juicio sean erogados de mi parte, incluyéndose la segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesarios.

El promovente manifestó los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

2. Por auto de **veintiocho de octubre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma interpuesta, en la que se ordenó requerir a la demandada ********* en su carácter de arrendataria, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de **treinta días** por tratarse de casa *habitación*, procediera a desocuparlo apercibida de lanzamiento a su costa, si no lo efectuara y en el caso de que no justificara encontrarse al corriente en el



EXPEDIENTE: 1095/2019

Vs.

ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pago de rentas se le embargaran bienes suficientes a garantizar la cantidad de **\$19,600.00 (Diecinueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)**, que corresponden a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre; ordenándose también correrle traslado y emplazarla para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3. El **veinticuatro de febrero de dos mil veinte**, tuvo lugar el requerimiento y emplazamiento de la demandada *********, atendiendo personalmente dicha diligencia.

4. Por acuerdo de **once de marzo de dos mil veinte**, se le tuvo a la demandada *********, por presente haciendo entrega de las llaves del inmueble materia de la presente Litis, ordenándose dar vista la parte actora asimismo señalo domicilio procesal y abogado patrono.

5. Por acuerdo de fecha **veinte de agosto de dos mil veinte**, se tuvo a la parte actora desahogado la vista ordenada por auto diverso, asimismo se tuvo por precluído el derecho que pudiera haber ejercitado, declarándose la rebeldía en que incurrió al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, y haciéndole efectivos los apercibimientos

decretados en auto de veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, así también se ordenó la entrega provisional a la parte actora del bien inmueble materia de la Litis; la cual tuvo verificativo el día quince de septiembre de dos mil veinte.

6. Por acuerdo de **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**, a petición de la parte actora, se concedió a las partes un término común de cinco días para que ofrezca sus pruebas.

7. Por acuerdo de fecha **cinco de abril de dos mil veintiuno**, a petición de la parte actora se señaló fecha para la audiencia de ley, en donde se desahogaran las pruebas ofertadas, admitiéndose para la parte actora: **la confesión y declaración de parte** a cargo de la demandada *********, **la documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento **la presuncional en su doble aspecto legal y humana, la instrumental de actuaciones.**

8. En diligencia de fecha **veintinueve de abril de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de ley en el cual se desahogaron las pruebas ofertadas, haciendo constar la comparecencia únicamente de la parte actora no así la parte demandada no obstante de estar debidamente notificada, por tanto se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado por



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

auto diverso, declarándola confesa de la posiciones que fueron calificadas previamente de legales (fojas 45-49); por cuanto hace la declaración de parte a cargo de la demandada, está fue declarada desierta toda vez que el oferente del medio probatorio no compareció al desahogo de la misma, así también omitió exhibir con anticipación el interrogatorio correspondiente; continuándose con la etapa de alegatos, en la cual se tuvo por formulados a la parte actora por conducto de su abogado patrono, y por precluido el derecho a la demandada ante su injustificada incomparecencia: y atendiendo al estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, lo anterior es así en primer término a consideración de lo dispuesto por el artículo 29 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, atendiendo a que el interés jurídico preponderante de la controversia es de carácter civil.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo **31** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

Por tanto, advirtiéndose que la parte actora demandó el pago de las rentas correspondientes a los meses de: **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre de dos mil veinte**, haciendo un total de **siete meses** de renta por la cantidad de **\$2,800.00 (dos mil ochocientos pesos 00/100 m.n.)**; cada uno, las cuales realizando la operación aritmética correspondiente arrojan la cantidad de **\$19,600.00 (diecinueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)**, ello tomando en consideración que la parte actora refiere que los meses adeudados son los que han sido detallados en líneas precedentes, mismos que dan la cantidad antes mencionada, como refiere en su escrito inicial de demanda por lo que considerando lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que establece que los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, en consecuencia; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

Asimismo, el ordinal **34 fracción III**, del Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente:

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..."

En el caso, el inmueble motivo de la controversia es la casa habitación, **ubicado en ***** ubicado en el *******; es decir, dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado, por lo cual se sostiene la competencia en razón del territorio.

De igual forma, la Vía Especial de Desahucio elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo **644-A** de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercitada tiene por objeto la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, por la falta de pago de tres o más pensiones rentísticas.

II. En principio, se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente Juicio, por ser este un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, aunado a lo anterior, la ley obliga y faculta al suscrito Juzgador a su estudio de oficio.

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor establece:

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

Al respecto es menester establecer que por **legitimación procesal activa** se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o procedimiento respectivo a esta **Legitimación** se le conoce con el nombre de “**ad procesum**”, y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación “**ad causam**”, que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, es decir, la legitimación en el proceso se procede cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

valer el derecho que se cuestionará bien porque se ostenta como Titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. **La legitimación "ad procesum"** es un requisito para la procedencia del juicio, mientras que el **"ad causam"** lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora exhibió anexo a su escrito inicial de demanda, como documento base de sus pretensiones, la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de **veintitrés de julio del dos mil dieciocho**, celebrado entre ***** como arrendadora y *****, en su calidad de arrendataria, documental con la que se acredita el interés jurídico para demandar en la vía y forma propuesta así como la legitimación activa de la actora y pasiva de la parte demandada.

Documental privada a la que se le **concede plena eficacia y valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 443 y 445** en relación directa con el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente; sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada por la parte actora.

Sirve de apoyo lo anterior, el siguiente Jurisprudencia en materia civil, de la Novena Época,

emitida por los Tribunales colegiados de circuito, cuyo número de registro es 920549, página 135 que a la letra dice:

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.-La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91.-Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa.-10 de septiembre de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.-Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93.-Salvador Cuaya Pacheco y otros.-15 de marzo de 1994.-Unanimidad de votos.-Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta.-Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95.-Fabio Jaime Mendoza Chávez.-17 de enero de 1996.-Unanimidad de votos.-Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel.-Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98.-Salvador Navarro Monjaraz.-27 de noviembre de 1998.-Unanimidad de votos.-Ponente: Antonio Meza Alarcón.-Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001.-Benito Galindo Macedo.-7 de junio de 2001.-Unanimidad de votos.-Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez.-Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VI.2o.C. J/206; véase la ejecutoria en la página 1001 de dicho tomo.

III. Sobre el estudio de las excepciones y defensas, es menester puntualizar que la parte demandada *****, omitió dar contestación a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demanda entablada en su contra y como consecuencia oponer defensas y excepciones, sin ser el caso de entrar a su estudio.

IV. Ahora bien, no existiendo excepciones o cuestión incidental de previo y especial pronunciamiento que resolver, se procede al estudio de la acción principal, para ello es necesario establecer el marco jurídico establecido por los artículos 644-A, 644-B, 644-J, 644-K, 644-L del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que disponen:

Artículo 644-A. *El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.*

Artículo 644-B.- *Presentada la demanda, con el documento o la justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa*

habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rústica, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, que en el mismo acto se le emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de Ley. Transcurriendo el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictara sentencia de desahucio en términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

Artículo 644-J.- La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubieren personas de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

Artículo 644-K.- Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude.

Artículo 644-L.- Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En el caso concreto que nos ocupa se tiene que la relación contractual celebrada entre la parte actora ***** como arrendadora y ***** , en su calidad de arrendataria, respecto al inmueble **ubicado en ***** ubicado en el *******, se acredita con el contrato de arrendamiento, del **veintitrés de julio de dos mil dieciocho**, y que fue anexado a los autos por parte de la actora en el escrito inicial de demanda.

Documentales a la que se le concede valor **probatorio**, en términos de los artículos 444 y 491 de la Ley Adjetiva Civil en vigor y **eficacia probatoria**, porque no fueron objetados e impugnados por la parte demandada, al no dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Concatenado con lo anterior de autos se advierte que la parte actora ofertó la prueba confesional a cargo de la demandada, misma que fue desahogada en fecha veintinueve de abril de dos mil veintiuno, en la cual fue declarada confesa ante su injustificada incomparecencia, aceptando fictamente que: **conoce a ***** , que conoce el inmueble ubicado en manzana 03, casa 58 que el veintitrés de julio de dos mil dieciocho celebró contrato de arrendamiento con ***** , que**

dicho contrato lo firmo en calidad de arrendador, que como pensión rentística mensual se pactó la cantidad de dos mil ochocientos pesos, que desde el mes de abril de dos mil diecinueve ha dejado de pagar la renta, que el contrato fue celebrado por tiempo determinado, que ha puesto a disposición de este juzgado llaves de acceso al inmueble, porque ha desocupado totalmente dicho inmueble ubicado e la ***** ubicado en el ***** , que el incumplimiento en el pago de la pensión rentística del inmueble referido ocasiona la rescisión del contrato celebrado, que dicho inmueble fue arrendado para darle un uso habitacional.

Medio de prueba con valor probatorio en términos de los artículos 414, 415, 416, 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, y eficaz para acreditar de la celebración de un contrato de arrendamiento entre ***** y ***** , en calidad de arrendador y arrendataria respectivamente, así como el incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de abril de dos mil diecinueve,.

Finalmente, en lo que concierne a la **presuncional** en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones**, favorecieron a los intereses de la parte actora, puesto que de la instrumental de actuaciones, se encuentra



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acreditada la relación contractual de la que emana la acción, así como se acreditó el adeudo de la demandada, respecto de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas por la parte actora; por lo tanto, queda probado que en efecto la demandada incurrió en **falta de pago** de los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecinueve.**

En mérito de lo anterior, ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora, pues se acreditó fehacientemente la existencia del contrato de arrendamiento de **veintitrés de julio de dos mil dieciocho**, celebrado entre *********, como arrendadora y *********, en su calidad de arrendataria; respecto del bien inmueble **ubicado en ***** ubicado en el *******; así como el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas vencidas **reclamadas en el presente asunto**, correspondientes a los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecinueve.**

Consecuentemente, resulta **procedente** la vía interpuesta por la parte actora del juicio especial de desahucio, cuyo objeto es que se le haga entrega del bien inmueble materia de la presente controversia en forma **real, material y jurídica**; toda

vez que, la parte demandada no justificó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas vencidas correspondientes a los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, de dos mil diecinueve**, que le fueron reclamadas en el presente juicio, derivadas del contrato de arrendamiento celebrado en relación al bien inmueble **ubicado en ***** ubicado en el *******; pues la demandada *********, **no dio contestación a la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía**, así como tampoco probó estar al corriente con la totalidad de los pagos que le fueron reclamados como se confirma en la diligencia judicial de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte.

V. En mérito de lo anterior, resulta procedente condenar a la demandada *********, en su carácter de arrendataria, a la **desocupación, entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente controversia**, en favor de la parte actora *********, o quien sus derechos legalmente represente; lo cual ya aconteció como se advierte del auto de fecha once de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo a la parte demandada exhibiendo el juego de llaves del bien inmueble arrendado; y que se materializó con la diligencia celebrada el quince de septiembre de dos mil veinte



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

donde la fedataria judicial entregó **provisionalmente** el inmueble a la parte; en ese tenor, se faculta al fedatario adscrito a este Juzgado **para que** proceda a ejecutar la diligencia de entrega de la **posesión definitiva del inmueble** ubicado en ***** ubicado en el ***** a la parte actora ***** , en su carácter de arrendador o a quien sus derechos legalmente represente.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena a la demandada ***** , **al pago de las pensiones rentísticas adeudadas**, correspondientes a los meses de abril mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecinueve, en los términos pactados y que hacen un total de \$19,600.00 (diecinueve mil seiscientos pesos 00/100 m.n.); por tanto **requiérase a la demandada la cantidad de \$19,600.00 (diecinueve mil seiscientos pesos 00/100 m.n.)**, y en caso de no hacer el pago correspondiente, procédase de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual determina:

Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse

el lanzamiento.- El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 644-A, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, atendiendo a que en el juicio de desahucio podrá reclamarse además **el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento**, resulta procedente condenar a la demandada *********, a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta el mes de septiembre de dos mil veinte, fecha en que se hizo entrega provisional del bien inmueble arrendado, las cuales serán computadas a razón de **\$2,800.00 (dos mil ochocientos pesos 00/100 m.n.)**, mensuales, acorde a los términos pactados en el contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Por otra parte, deviene improcedente el pago de **gastos y costas**, del capítulo de prestaciones que reclama la parte actora en el inciso número **3**, del escrito inicial de la demanda; por lo tanto se **absuelve** de dicha pretensiones a la demandada, en virtud de la prohibición expresa que señalan los



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor pues respectivamente determinan:

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

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

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 644-H, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

RESUELVE:

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

SEGUNDO. La parte actora *****, en su carácter de arrendadora, acreditó su acción y la demandada *****, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía:

TERCERO. Se condena a la demandada *****, a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, identificado como **ubicado en ***** ubicado en el *******; y, toda vez que la desocupación del inmueble ya aconteció de forma provisional; se faculta al Fedatario judicial adscrito a este Juzgado para que proceda a poner en **posesión definitiva del inmueble** a la parte actora o a quien sus derechos represente.

CUARTO. Se condena a la demandada *****, el pago de las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil diecinueve, los cuales ascienden a la cantidad de **\$19,600.00 (diecinueve mil seiscientos pesos 00/100 m.n.)**, y en caso de no hacer el pago correspondiente, procédase a embargo de bienes de su propiedad suficientes a garantizar el pago del adeudo.

QUINTO. Se condena a la demandada ***** al pago **de las pensiones rentísticas hasta el mes de septiembre de dos mil veinte, fecha en que se tuvo por entregado el bien inmueble** arrendado, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SEXTO. Se **absuelve** a la demandada *********, del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, por las razones expuestas en la presente resolución.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma el Licenciado **JUAN BELTRAN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **VICTOR NELSON VARGAS MENDOZA**, con quien legalmente actúa y da fe.

JBE/rag@

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de **mayo** de **2021**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de **mayo** de **2021**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**