



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

# SENTENCIA DEFINITIVA

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

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente **31/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y fiador respectivamente, 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 **veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno**, compareció \*\*\*\*\* , actora en el presente Juicio, promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y fiador respectivamente, de quienes reclamó las siguientes prestaciones:

**a).**- La desocupación y entrega del inmueble que se ubica en \*\*\*\*\* , en razón de que a la fecha se me adeuda CUATRO meses de renta.

**b).**- La rescisión del contrato de arrendamiento determinado, por

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

incumplimiento derivado de la falta de pago de 4 o más rentas consecutivas correspondientes a los meses de noviembre del año dos mil veinte al mes de febrero del año dos mil veintiuno, más los que se sigan acumulando hasta la total desocupación del inmueble arrendado.

**c).**- El pago de la cantidad de \$18,000.00 (dieciocho mil pesos 00/100 m.n.) que resultan ser de los CUATRO meses de renta que la fecha no han pagado los señores \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y de la C. \*\*\*\*\*, en su carácter de fiadora, a razón de cuatro mil quinientos pesos por mes, tal y como fue pactado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que se exhibe.

**d).**- El pago de los intereses moratorios que a la fecha se han acumulado a razón del 5% mensual aplicable a cada una de las rentas vencidas, más las que se sigan acumulando.

**e).**- El pago de los daños y perjuicios que se generen en el inmueble arrendado por la falta de pago en que se incurra sobre los servicios públicos con los que éste cuente.

**f).**- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente asunto hasta su total terminación en todas sus etapas correspondientes.

La 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 **veinticinco de enero de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma



**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

interpuesta, en la que se ordenó requerir a los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, para que en el acto de la diligencia justificaran 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, prevenirlos para que dentro del término de **treinta días** por tratarse de *casa habitación*, procedieran a desocuparlo apercibidos de lanzamiento a su costa, si no lo efectuaran y en el caso de que no justificaran encontrarse al corriente en el pago de rentas se le embargaran bienes suficientes a garantizar la cantidad de **\$18,000.00 (Dieciocho mil pesos 00/100 M.N.)**, que corresponden a los meses que refiere el actor en su escrito inicial; ordenándose también correrles traslado y emplazarlos para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

**3.** El **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo lugar el requerimiento y emplazamiento de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , atendiendo dicha diligencia, personalmente con dichos demandados, como se aprecia en las diligencias visible a fojas 14 - 24 del sumario.

4. Por acuerdo de **cinco de abril de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se le tuvo a los demandados **\*\*\*\*\*** en su carácter de arrendador y fiador respectivamente, por precluido el derecho que pudieran haber ejercitado, declarándoseles la rebeldía en que incurrieron al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, y haciéndoles efectivos los apercibimientos decretados en auto de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, y, atendiendo al estado procesal de los autos, **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**, la cual se dicta al tenor del siguiente:

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

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*



**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

*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: **noviembre de dos mil veinte, al mes de febrero de dos mil veintiuno**, haciendo un total de **cuatro meses** de renta por la cantidad de **\$4,500.00 (cuatro mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**; cada uno, las cuales realizando la operación aritmética correspondiente arrojan la cantidad de **\$18,000.00 (Dieciocho mil pesos pesos 00/100 M.N.)**, ello tomando en consideración que la parte actora refiere que los meses adeudados son de noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno, 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, 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 el **ubicado en \*\*\*\*\***; 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



**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

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 valer el derecho que se cuestionará bien porque se ostenta como Titular de ese derecho o bien porque cuenta 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 **quince de octubre de dos mil veinte**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** como arrendadora, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, 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,



**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

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 dilucidar que la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, omitieron dar contestación a la 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*



**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

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.

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 arrendatario y fiadora respectivamente, respecto al inmueble **ubicado en \*\*\*\*\***, se acredita con el contrato de arrendamiento, del **quince de octubre de dos mil veinte**, y que fue anexado a los autos por parte de la actora en el escrito inicial de demanda.

Documental 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 fue objetado e impugnado por la parte demandada, al no dar contestación a la demanda incoada en su contra.

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 acreditada la relación contractual de la que emana la acción, así como se acreditó el adeudo por la parte actora, respecto de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas por la parte actora pues en efecto el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, en la diligencia de emplazamiento de



EXPEDIENTE: 31/2021  
\*\*\*\*\*  
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

fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, reconoció ante el fedatario judicial que si debe los meses de renta requeridos; por lo tanto, queda probado que en efecto el demandado incurrió en **falta de pago** de los meses de **noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno**.

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 **quince de octubre de dos mil veinte**, celebrado entre **\*\*\*\*\***, como arrendadora y **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***; respecto del bien inmueble **ubicado en \*\*\*\*\***; así como el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas **reclamadas en el presente asunto**, correspondientes a los meses de **noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno**.

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 correspondientes a los meses de **noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno**, que le

fueron reclamadas en el presente juicio, derivadas del contrato de arrendamiento celebrado en relación al bien inmueble **ubicado en \*\*\*\*\***; pues los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, **no dieron contestación a la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía**, así como tampoco probaron estar al corriente con la totalidad de los pagos que les fueron reclamados.

V. En mérito de lo anterior, resulta procedente condenar a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su calidad de arrendatario y fiadora respectivamente, 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.

Una vez declarada procedente la pretensión principal, hágasele saber a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su calidad de arrendatario y fiadora respectivamente que se les condena a la entrega del inmueble arrendado **ubicado en \*\*\*\*\***, a favor de la parte actora **\*\*\*\*\***, tal y como se le se les hizo saber en la diligencia de fecha *dieciséis de marzo de dos mil veintiuno*, y de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala



**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

*"Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B (que en el presente juicio son sesenta días)",*

Es decir, **disponen hasta el día treinta de abril de dos mil veintiuno, para desocupar de manera voluntaria el inmueble materia del contrato de arrendamiento** de fecha quince de octubre de dos mil veinte, celebrado con \*\*\*\*\* como arrendadora, respecto del bien inmueble **ubicado en \*\*\*\*\***; apercibidos que en caso contrario, se proseguirá conforme a lo dispuesto por el numeral 644-J<sup>1</sup> de la ley adjetiva civil.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su calidad de arrendatario y fiadora respectivamente, al pago del importe de **\$18,000.00 (dieciocho mil pesos 00/100 m.n.)** respecto a las pensiones rentísticas, correspondientes a los meses de **noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil**

<sup>1</sup> **ARTICULO \*644-J.-** De la diligencia de lanzamiento. La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, 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 hubiere persona 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.

**veintiuno**, cada uno a razón de **\$4,500.00 (Cuatro mil quinientos pesos 00/100 m.n.)**.

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 los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su calidad de arrendatario y fiadora respectivamente, a pagar a la arrendadora o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, las cuales serán computadas a razón de **\$4,500.00 (Cuatro mil quinientos 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.

Por lo que hace a las prestaciones marcadas con los incisos b), d) y e), tocante **a la rescisión del contrato de arrendamiento al pago de intereses, y pago de daños y perjuicios**; de su escrito inicial, éstas **son notoriamente improcedentes**, toda vez que atendiendo a la naturaleza del juicio especial de desahucio, **sólo procede reclamar** 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

desocupación de la localidad arrendada **por falta de pago de tres o más rentas**, como lo instruye el ordinal 644-A del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, a la par de reclamar las rentas vencidas y no pagadas, en razón de que bajo una hermenéutica jurídica de la norma aplicada, las prestaciones de referencia son totalmente incompatibles a la materia del juicio especial de desahucio. por lo que no ha lugar a condenar a los demandados de dichas pretensiones.

Sirve de criterio la tesis emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.), Décima Época, en materia Civil, con número de registro: 2002329, que literalmente reza:

**JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho **juicio no tiene la**

**finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales.** Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.

**VI.** Respecto del pago de **gastos y costas**, marcado en el inciso **f)** se **absuelve** a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su calidad de arrendatario y fiadora respectivamente, del pago de **gastos y costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor cuando 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



**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

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 los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendatario y fiadora respectivamente, no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía:

**TERCERO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, **ubicado en la \*\*\*\*\***; a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, tal y como se le se les hizo saber en la diligencia de fecha *dieciséis de marzo de dos mil veintiuno*, es decir, **disponen hasta el día treinta de abril de dos mil veintiuno, para desocupar de manera voluntaria el inmueble materia del contrato de arrendamiento de fecha quince de octubre de dos mil veinte, celebrado con \*\*\*\*\***

como arrendadora, respecto del bien inmueble citado; apercibidos que en caso contrario, se proseguirá conforme a lo dispuesto por el numeral 644-J. Código Procesal Civil en vigor.

**CUARTO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, al **pago** de la cantidad de **\$18,000.00 (dieciocho mil pesos 00/100 m.n.)** por concepto de pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses de **noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno**, a razón de **\$4,500.00 (cuatro mil quinientos pesos 00/100 M.N.);** por lo que en ese tenor se deberá de requerir a los demandados el pago de la cantidad antes señalada, y en caso de no hacerlo, procédase a embargo de bienes de su propiedad suficientes a garantizar el adeudo.

**QUINTO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al pago **de las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble materia de la litis**, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** No ha lugar a condenar a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a las pretensiones reclamadas en el escrito inicial de demanda



**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

marcados con los incisos b), d) y e), por las razones expuestas en el considerando V, de la presente resolución.

**SÉPTIMO.** Se **absuelve** a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, debido a la prohibición expresa en el artículo 1047 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**OCTAVO. 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 **VÍCTOR NELSON VARGAS MENDOZA**, con quien legalmente actúa y da fe.

JBE/rag@

En el BOLETIN JUDICIAL número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ del mes de ABRIL de 2021 se hizo la publicación de la resolución que antecede.- C O N S T E.-

El día \_\_\_\_\_ de ABRIL de 2021, surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.-

