



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México."

Cuernavaca, Morelos; dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **372/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por *********, por conducto de *********, Administradora Única **contra ******* con el carácter de arrendataria y fiadora y/o deudora solidaria respectivamente, radicado en la **Segunda Secretaría y;**

RESULTANDO:

1.- Presentación de la demanda. Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintiséis de noviembre de dos mil veinte y que por turno correspondió conocer a esta autoridad, compareció *********, por conducto de *********, Administradora Única, demandando en Juicio Especial de Desahucio de ********* y *********, las siguientes pretensiones:

A. LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, identificado como locales 4 y 5, del bien inmueble ubicado en *********, inmueble que resulta ser materia del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que se anexa copias certificadas al presente escrito.

B. EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES, que se adeudan, y son correspondientes desde el mes de MARZO del año dos mil veinte, hasta esta fecha, así como las que se sigan generando con el transcurso del tiempo, debiendo así a la fecha un total de 9 meses de pensiones rentísticas. Mensualidad a que se encuentra obligada la parte demandada en términos de la cláusula **PRIMERA** del contrato de arrendamiento, siendo por la cantidad de *********. Teniendo un adeudo total hasta el día de hoy, por la cantidad ********* cabe destacar que esta cantidad únicamente cubre la suerte principal del adeudo.

C. EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL, consistente en la cantidad de *********, pagaderos de forma diaria, contando a partir del día en que dejó de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas, y hasta que el adeudo sea cubierto en su totalidad, lo anterior en términos de la cláusula **SEGUNDA** del contrato base de la acción.

D. EL PAGO DE INTERÉS MORATORIO, tal y como quedan sujetas las partes en su cláusula **DÉCIMA CUARTA**, del contrato de arrendamiento, consistente en el pago del 5% del costo total de la cuota de arrendamiento, por cada mes de adeudo hasta su total liquidación.

F. EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Expuso como hechos constitutivos de su acción, los que narra en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren, adjuntando los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía, también ofertó las pruebas que consideró necesarias para acreditar su acción e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la controversia.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó que, en el domicilio señalado por la actora, se requiriera a las demandadas ***** y *****, para que 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, prevenirles para que en el plazo de **SESENTA DÍAS**, procedieran a desocupar el bien inmueble materia del juicio, apercibiéndoles de lanzamiento a su costa si no lo efectuaban, asimismo para el caso de que las demandadas en el acto de la dirigencia no acreditaran encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, se embargara bienes de su propiedad suficientes a garantizar la cantidad de ***** por concepto de importe de rentas correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte, poniendo los bienes embragados en depósito de persona nombradas por la actora bajo su más estricta responsabilidad; hecho lo anterior, se les corriera traslado para que en el plazo de **CINCO DÍAS** comparecieran ante este Juzgado a dar contestación a la demanda y a oponer las excepciones que tuvieran.



PODER JUDICIAL

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

3.- Emplazamiento. Con fecha diez de diciembre de dos mil veinte, fue emplazada a Juicio la demandada *****.

4.- Contestación de la demanda. Por escrito presentado ante la oficialía de partes de este Juzgado, el diecisiete de diciembre de dos mil veinte, registrado con el número de cuenta **7925** la demandada *****, contestó la demanda instaurada en su contra oponiendo las excepciones que consideró aplicables al asunto. Exhibiendo **certificado de entero con número de folio ***** y Boucher por la catidad de *******

5.- Contestación de la demanda. Por escrito presentado ante la oficialía de partes de este Juzgado, el diecisiete de diciembre de dos mil veinte, registrado con el número de cuenta **7928** la demandada *****, contestó la demanda instaurada en su contra oponiendo las excepciones que consideró aplicables al asunto.

6.- Auto admisión contestación.- (De acuerdo al auto de regularización del procedimiento fojas 72 y 73 expediente).- Por auto de veintidós de diciembre de dos mil veinte, se tiene por presentada a la demandada *****, contestando la demanda instaurada en su contra, ordenando dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera. Por exhibido un **Boucher que ampara la cantidad de *****; así como el certificado de entero con número de folio *******, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado que ampara la cantidad de *****, por concepto de pago de rentas a los meses de junio, julio, agosto y septiembre de los locales 4 y 5 de la Plaza Catedral, en el Centro de Cuernavaca, Morelos; se ordena poner a disposición de la actora por conducto de quien legalmente la represente, el certificado de entero antes citado, debidamente endosado a su

favor, previa toma de recibo que obre en autos, para los efectos legales conducentes, en lo que concierne a ***** , en virtud de que aun cuando contesta la demanda entablada en su contra, no se advierte que se encuentre debidamente emplazada, **teniéndole por sabedora del juicio instaurado en su contra.**

7.- Desahogo vista.- Por auto de diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, el abogado patrono de la parte actora, desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación de demanda.

8.- Pruebas.- En auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, **se admiten como pruebas de la actora:**

Documental Pública, consistente en copia certificada de la Escritura Pública, ***** Volumen 12,898, página 265 de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte, pasado ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Documentales privadas, consistentes en contrato de arrendamiento celebrado el uno de febrero de dos mil veinte, entre ***** , representada por ***** con el carácter de arrendadora y *****; recibos de pago de pensión rentística de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte.

Confesionales a cargo de ***** y *****.

Declaración de parte a cargo de ***** y *****.

Instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

Como pruebas de la demandada *** , se admiten:**



PODER JUDICIAL

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

Confesional y Declaración de Parte a cargo de *****, por conducto de su apoderado legal o quien tenga facultad para absolver posiciones.

Documentales privadas, consistentes en **Boucher que ampara la cantidad de *****; así como el certificado de entero con número de folio *******, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado que ampara la cantidad de *****.

Instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

Por cuanto a la prueba ofertada en el escrito registrado con el número de cuenta **1192**, consistente en el RECONOCIMIENTO DE FIRMA POR PARTE DE LA ACTORA del aviso del cierre de la Plaza Catedral, se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

Respecto a la diversa demandada *****, **se tuvo por perdido el derecho de ofertar pruebas.**

9.- Apelación efecto preventivo.- Por auto de treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a ***** , interponiendo el recurso de apelación contra el auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, mismo que se admite en efecto preventivo.

10.- Admisión de Testimonial ofertada por la demandada.- Por auto diverso de treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se tiene por admitida la prueba TESTIMONIAL ofertada por ***** , a cargo de los atestes ***** y *****.

11.- Desahogo vista.- Por auto de siete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora contestando la vista ordenada por auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno.

12.- Audiencia de Ley. Con fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Ley en el presente asunto, en la cual, se desahogaron las siguientes pruebas: CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****.

CONFESIONAL a cargo de *****, declarándola confesa de las posiciones previamente calificadas de legales.

Respecto a la DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****, la oferente de la prueba se desiste de la misma a su entero perjuicio.

CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****, por conducto de su Administradora Única, *****.

TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** (testimonio respecto de los cuales, el abogado patrono de la actora interpuso el incidente de tachas.)

RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO a cargo de la actora, quien reconoce la documental adjunta al escrito registrado con el número de cuenta **1192**; procediéndose a la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora y demandada y por así permitirlo estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para el pronunciamiento de la sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Competencia. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente juicio; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del



PODER JUDICIAL

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

Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”

Este juzgado es competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos. Por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”

Así, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio por razón del territorio, toda vez que del documento presentado como base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre *****., representada en ese acto por su Administradora única ***** como arrendador, ***** como arrendatario y ***** , como fiador, de fecha uno de enero de dos mil

veinte, advirtiéndose de la cláusula DÉCIMA SEXTA, sumisión expresa de las partes en el presente juicio en someterse a la jurisdicción de este juzgado pues precisamente ejerce su jurisdicción en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, actualizándose la hipótesis contenida en el referido contrato.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320
COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Vía. En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las



PODER JUDICIAL

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

leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, la Juzgadora estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En

consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo *644-A del Código Procesal Civil en Vigor, establece que: "...El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades..." y como se desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones reclamadas por la actora se funda en la falta de pago de más de tres mensualidades por concepto de renta.

III.- Legitimación. Enseguida se procede al estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de esta autoridad para ser estudiada en sentencia definitiva. En primer lugar conviene hacer la distinción entre esta clase o tipo de legitimación respecto a la procesal. Así, la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:



PODER JUDICIAL

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

Novena Época.
Instancia: Segunda Sala.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo: VII,
Enero de 1998.
Tesis: 2a./J. 75/97.
Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. 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. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

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

En ese orden de apreciaciones, debe decirse que la legitimación activa *ad procesum* de la parte actora *****, por conducto de su Administradora Única *****, se encuentra acreditada en autos, con la documental pública consistente en copia certificada de la Escritura Pública número *****, Volumen 12,898, página 265, de fecha diecinueve

de febrero de dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado, la cual contiene LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "INMOBILIARIA BELTROS", SOCIEDAD ANÓNIMA, en el cual consta el nombramiento de Administradora única de dicha Sociedad en favor de ***** , con las facultades otorgadas en el artículo DÉCIMO CUARTO de dicho instrumento, coligiéndose de la documental en cita, la personería jurídica con que cuenta la Administradora Única de referencia para representar a juicio a la parte actora y defender sus prerrogativas jurídicas.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, se entiende como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"...Habrà 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..."

Con base además a lo dispuesto en la siguiente tesis:

Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600
LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.
Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el



PODER JUDICIAL

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

compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

En ese sentido, se determina que la legitimación procesal activa y pasiva en el presente asunto, **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en virtud a que de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que, la parte actora refiere haber celebrado un contrato de arrendamiento con fecha uno de febrero de dos mil veinte, con el carácter de arrendadora con la parte demandada ***** (como arrendataria) y ***** (como obligada fiadora), respecto de **los locales 4 y 5 del bien inmueble ubicado en *******, relación jurídica contractual que si bien fue negada expresamente por la fiadora, arguyendo esencialmente que la firma que se le atribuye y que aparece en el contrato base de la acción no fue puesta de su puño y letra, sin embargo, tal y como se señalará con posterioridad, ésta codemandada no ofreció ninguna prueba que desvirtuara la validez y el contenido del contrato base de la acción, por lo que a dicha documental de conformidad con los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, de que de dicha documental se desprende que la parte actora y las demandadas celebraron un contrato de arrendamiento, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado con las demandadas el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual derivan sus pretensiones, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la

acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Estudio del incidente de tachas. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio del **incidente de tachas a los testigos**, interpuesto por abogado patrono de la parte actora, en el desahogo de la audiencia de ley que tuvo verificativo el nueve de abril de dos mil veintiuno, contra el testimonio de ***** y *****, testigos ofrecidos por la parte demandada *****, por los motivos que expresó en dicha diligencia, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

Ahora bien, por cuanto al incidente de tachas promovido contra la ateste *****, por tener una relación contractual con la actora y que tener una diversa demanda de un juicio especial de desahucio en su contra, mediante la cual, se le ha requerido de pago y entrega del bien inmueble lo que existe una relación personal con la actora y en relación al segundo ateste *****, quien fue tachado por tener una relación de parentesco, incluso comercial (la de proveedor) con la demandada, lo que lo constriñe a una dependencia directa o indirecta económica con su presentante, existiendo por ende un interés natural dentro del presente asunto, pues su ingreso depende de la continuidad de su hermana al interior del inmueble controvertido, por lo que, éste órgano jurisdiccional considera que tales circunstancias no afectan su credibilidad y no es razón suficiente para restarle valor a su declaración; lo anterior es así, por tratarse personas que presenciaron los hechos que se pretenden demostrar, por lo cual, como ya se dijo, su dicho debe tomarse en cuenta administrado con otras pruebas. En efecto, la relación de dependencia en que se encuentra el segundo de los atestes, no inválida por sí sólo el valor probatorio de su dicho, pues es preciso además justificar con razones fundadas que el testigo no es digno de fe.

Es aplicable la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, publicada en la página



PODER JUDICIAL

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

39, Número 86-1, Febrero de 1995, Octava Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“TESTIGOS DEPENDIENTES ECONOMICAMENTE DE LA PARTE QUE LOS PRESENTA. Aun cuando los testigos dependan económicamente de la parte que los presenta, esa circunstancia no es suficiente para desestimar sus dichos considerándolos parciales, porque la Suprema Corte ha establecido que para desvirtuar un testimonio de esta clase, es preciso justificar con razones fundadas que los testigos no son dignos de fe, puesto que el hecho de que sean empleados o dependientes de la parte que los presenta, no afecta por sí solo su imparcialidad, no significa un uso imprudente del arbitrio judicial para valorar dicha prueba.”

Tiene aplicación la tesis sustentada por la entonces Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 44, Volumen LXXIV, Quinta Parte, Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“TESTIGOS AMIGOS O DEPENDIENTES ECONOMICOS. No es bastante para tener por ineficaz una prueba testimonial el hecho de que los testigos ofrecidos por una de las partes, mantengan respecto de ésta, relaciones de amistad o dependencia económica, toda vez que de invalidar por esa sola razón y sin ningún otro motivo fundado el dicho de tales testigos, se daría lugar a que las partes tuviesen que ofrecer testigos falsos sabiendo de antemano que los idóneos que pudiesen presentar no serían aceptados, o que sus declaraciones serían desestimadas en el caso de que, respecto de ellos, concudiesen las circunstancias indicadas.”

En tal tesitura se declara **improcedente el incidente de tachas** planteado por el abogado patrono de la parte actora
*****.

V. Estudio de las excepciones. A continuación, por cuestión de orden, se procede a realizar el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada. Así pues, en el escrito de contestación de demanda, *****, opuso las excepciones siguientes: **I.- La defensa de signe actione agis**, derivada del documento base de la acción, al quedar viciado de invalidez como acto jurídico, por haber sobrevenido durante la vigencia del contrato causas de fuerza mayor COVID 19, que destruyeron sus efectos jurídicos, como lo establecen los artículos 19, 21 y 23 del Código Civil vigente para el Estado ; **II).- Todas las defensas y excepciones derivadas de lo**

dispuesto en los artículos 1906, 1433 y 1719 del Código Civil del Estado, que contemplan la terminación de la obligación del arrendatario en el pago de las rentas por causas de fuerza mayor; **III).- Excepción de dolo y mala fe**, que se desprende del actuar de la moral actora, al pretender cobrar un adeudo de rentas vencidas a sabiendas de los motivos de fuerza mayor (cierre de los locales por COVID 19 que la demandada tuvo que dejar de cumplir con el pago de las rentas.

A continuación, esta Juzgadora se avoca al estudio y análisis de todas y cada una de las excepciones antes precisadas por estar vinculadas, al respecto debe decirse que efectivamente es un hecho notorio que no necesita de demostración, la pandemia de COVID 19, que surgió en el Estado de Morelos y en el mundo y que las autoridades municipales y federales ordenaron el cierre de locales comerciales no esenciales, como los que son materia de este juicio, tal como se corrobora con la testimonial desahogada a cargo de los atestes ***** y ***** ofertados por la demandada *****, sin embargo, el artículo 1906 del Código Civil, vigente para el Estado de Morelos, prevé que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si **este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato**, lo que en el caso no aconteció en virtud de que la demandada no hizo uso de tal derecho, por consiguiente se encuentra constreñida al pago de las rentas vencidas hasta la desocupación de los locales materia de esta controversia.

En relación a la excepción de **falta de legitimación activa y pasiva**, opuesta por la codemandada *****, por su naturaleza deberá analizarse al entrar al estudio de fondo de la acción ejercitada.

Ahora bien, a la parte demandada *****, le fueron admitidas como pruebas la **Confesional y Declaración de Parte a cargo de *******, por conducto de su



PODER JUDICIAL

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

apoderado legal o quien tenga facultad para absolver posiciones.

Documentales privadas, consistentes en **Boucher que ampara la cantidad de *****; así como el certificado de entero con número de folio *******, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado que ampara la cantidad de *****.

Instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

EL RECONOCIMIENTO DE FIRMA POR PARTE DE LA ACTORA del aviso del cierre de la Plaza Catedral, prueba ofertada en el escrito registrado con el número de cuenta **1192**.

TESTIMONIAL ofertada a cargo de los atestes ***** y *****.

En esa tesitura, por cuanto a la prueba **confesional** ofrecida por la parte demandada y **a cargo de la actora**, desahogada en diligencia de nueve de abril de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en relación con el diverso numeral **416** del mismo ordenamiento, y la absolvente al responder las posiciones nueve, diez, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintiocho y veintinueve, reconoce que al momento de la presentación de la presente demanda en este juzgado, tenía conocimiento del surgimiento de un brote epidémico denominado CORONAVIRUS COVID 19; que por motivo de la pandemia de CORONAVIRUS COVID 19, en el mes de marzo de dos mil veinte, las autoridades municipales le ordenaron el cierre de los negocios no esenciales; que con motivo de esta contingencia de COVID 19 a fines del mes de marzo de dos mil veinte, las autoridades locales ordenaron el cierre de los locales comerciales no esenciales; que en acatamiento a esta orden administrativa, a través de usted, su representada *****., ordenó a la demandada que cerrara sus locales comerciales 4 y 5; que en acatamiento a esta orden, a fines del mes de marzo de dos mil

veinte, su representara *****., ordenó a los locatarios de Plaza Catedral, que cerraran sus locales; que en fecha veinticuatro de diciembre de dos mil veinte, pegó en los locales de la demandada un aviso de cierre de sus locales comerciales; que el citado aviso de cierre de fecha veinticuatro de diciembre fue firmado por usted.

De igual forma, en lo que corresponde a la prueba de **Declaración de Parte** ofrecida por la parte demandada, **a cargo de la actora**, desahogada en diligencia de nueve de abril de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en relación con el diverso numeral **432** del mismo ordenamiento, y la declarante al responder las interrogantes cuatro, cinco, dieciséis bis y veinticuatro; declara que con motivo de la pandemia de coronavirus, su representada *****., recibió órdenes de las autoridades municipales de cerrar la plaza catedral; que a finales de marzo de dos mil veinte, recibió órdenes de las autoridades de cerrar la plaza con motivo de la pandemia de coronavirus; que a finales de marzo de dos mil veinte, fueron cerrados los locales comerciales 4 y 5 de la demandada por motivo de la pandemia de coronavirus; que está enterada que a la fecha sigue la pandemia del coronavirus.

Por cuanto a las **documentales privadas** consistentes en **Boucher que ampara la cantidad de *****; así como el certificado de entero con número de folio *******, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado que ampara la cantidad de *****., a lo cuales se les concede valor probatorio en virtud de que no fueron objetados por la contraria, en términos de los artículos 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Respecto a la prueba de **reconocimiento de contenido y firma** desahogada en diligencia de nueve de abril de dos mil veintiuno, respecto de la documental de veinticuatro



PODER JUDICIAL

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

de diciembre de dos mil veinte, reconociendo ***** , haber suscrito en su carácter de apoderada legal de la actora, el aviso del cierre de la Plaza Catedral, probanza a la que se le confiere valor probatorio en término del artículo 466 del Código Procesal Civil vigente en el Estado

Respecto a la **prueba testimonial** ofrecida por la demandada y a cargo de los atestes ***** y ***** , desahogada en diligencia de nueve de abril de dos mil veintiuno a la cual se concede valor probatorio en términos del artículo **471** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, y de la respuesta a las interrogantes catorce y dieciocho, se colige fundamentalmente que los ateste son coincidentes en decir que, la actora fue quien dio la orden de cerrar los locales comerciales 4 y 5; por cuanto a la razón de su dicho, la primera de las atestes refiere saber lo declarado porque lo ha visto y ha estado en la plaza y el segundo de los atestes sabe y le consta lo declarado porque toda la vida ha vivido en el centro, ser proveedor del producto que fabrica de varios comerciantes, incluso de dos que hay dentro de la plaza , por lo cual, conoce a todos los locatarios al mismo señor Carlos que es el ayudante de la señora Beltrán Oliveros que en alguna ocasión le ofreció sus servicios de publicidad, por ello le consta por conocer a todos y porque lo ha visto.

Por lo que hace a la **prueba presuncional humana** este Juzgado no advierte, dentro de las constancias procesales un hecho debidamente probado del que se deduzca que la parte demandada, realizara el pago total de la rentas generadas en el periodo comprendido de marzo a noviembre de dos mil veinte., por lo que se concluye que la parte demandada no probó hecho alguno del cual se deduzca otro que sea consecuencia ordinaria del primero; respecto a la **presunción legal** no existe precepto legal que establezca una presunción favorable a la parte demandada; en relación con la prueba **instrumental de actuaciones** de la totalidad de las constancias que obran en los autos del expediente principal, no existe dato alguno o medio de convicción además de los ya analizados, con los cuales se acredite el pago total de la rentas

generadas en el periodo comprendido de marzo a noviembre de dos mil veinte; esto es así porque ciertamente, como ya se ha dicho y se reitera es un hecho notorio que no necesita de demostración, la pandemia de COVID 19, que surgió en el Estado de Morelos y en el mundo y que las autoridades municipales y federales ordenaron el cierre de locales comerciales no esenciales, como los que son materia de este juicio, tal como se corrobora con la confesional y declaración de parte a cargo de la actora, así como la testimonial desahogada a cargo de los atestes ***** y ***** ofertados por la demandada *****, sin embargo, tales pruebas son ineficaces para desvirtuar la acción ejercitada por la actora, en virtud de que el artículo 1906 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, prevé que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si **este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato**, lo que en el caso no aconteció en virtud de que la demandada no hizo uso de tal derecho, por consiguiente se encuentra constreñida al pago de las rentas vencidas hasta la desocupación de los locales materia de esta controversia.

Por tanto, una vez valoradas las pruebas ofrecidas por la demandada, **este órgano jurisdiccional declara improcedente las excepciones opuestas por las demandadas.**

VI.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción intentada por *****, por conducto de su Administradora única *****, contra ***** y *****, a quienes les reclama el pago y cumplimiento de las pretensiones que han sido previamente referidas en la presente resolución, mismas que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.



PODER JUDICIAL

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

Procedencia de la acción ejercitada. Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que la acción intentada por la parte actora *****., es procedente al haberse demostrado plenamente en primer lugar, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y como un segundo aspecto, el incumplimiento de la parte demandada respecto a dicho pacto contractual, precisamente en el pago de las rentas a que se encontraban obligadas, pues no realizaron el pago total de las pensiones rentísticas correspondiente a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte** (nueve meses).

En efecto, la parte actora demostró plenamente la existencia del contrato base de la acción con la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha uno de febrero de dos mil veinte, en donde aparece como arrendadora la parte actora y arrendatario y demandadas respectivamente, respecto de **los numerales "4" y "5", del bien inmueble ubicado en *****;** documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil, se le otorga pleno valor probatorio, respecto de la existencia y celebración del contrato de referencia.

Ahora bien, respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento aludido, ésta autoridad lo considera demostrado con base al hecho que la parte demandada no ofreció prueba alguna que demostrara el cumplimiento a dicho pacto contractual, lo cual es de vital importancia **pues** es precisamente a la parte demandada a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba

fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

Así, como fue previamente señalado, se demostró plenamente el incumplimiento de las demandadas al omitir el pago total de las pensiones rentísticas correspondiente a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte** (nueve meses), sino que únicamente realizó el pago por la cantidad de *********, **como lo acreditan con la documentales privadas** consistentes en **Boucher que ampara la cantidad de *****; así como el certificado de entero con número de folio *******, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado que ampara la cantidad de *********, **las cuales ya han sido valoradas en el capítulo correspondiente y que deberán tomarse en consideración al realizar la condena al pago de la suerte principal reclamada.**

Por virtud de lo anterior, se considera procedente la acción ejercitada por la parte actora *********; en lo que respecta a las prestaciones reclamadas relativas a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, el pago de pensiones rentísticas adeudadas así como al pago de gastos y costas.

Ahora bien, son improcedentes las pretensiones reclamadas por la parte actora respecto al pago de la pena convencional y pago de interés moratorio que reclama en los incisos C y D, del capítulo de pretensiones de la demanda, dada la naturaleza del juicio de desahucio.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **644-A** del Código Procesal Civil, el juicio de desahucio



PODER JUDICIAL

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

procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán reclamarse, 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, éste 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.

Tiene aplicación, la tesis sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Guadalajara, Jalisco, publicada en la página 1431, Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“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.”

Con base en las consideraciones sustentadas en esta resolución, se declara procedente la acción hecha valer por *********, **por conducto de su Administradora Única**, *********, por tanto y en lo que respecta a la prestación señalada con el número uno, relativa a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, esto es, **los numerales “4” y “5”, del bien inmueble ubicado en *******; toda vez, que la parte demandada ********* en su carácter de arrendataria y ********* (fiadora), no cubrieron en su totalidad a la arrendadora, las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte**, es dable condenar a las citadas demandadas a la desocupación y entrega real, material y jurídica, del bien inmueble arrendado, esto es, **los numerales “4” y “5”, del bien inmueble ubicado en *******; lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, se condena a la parte demandada ******* en su carácter de arrendataria y ***** (fiadora)**, al **PAGO** a favor de la parte actora **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.** o quien sus derechos represente de las rentas correspondientes al periodo comprendido de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte** (nueve meses), a razón de *********, como se estipuló en la cláusula PRIMERA del contrato base de la acción y que multiplicado por nueve meses adeudados, arroja la cantidad de ********* y que menos la cantidad pagada por la demandada de *********, como lo acreditan con la documentales privadas valoradas, arroja como total la cantidad



PODER JUDICIAL

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

de ***** , **sin embargo,** atenta a las circunstancias extraordinarias de pandemia que prevalecen en el país y encontrándose acreditado las medidas de distanciamiento social dirigidas a evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), las cuales llevaron al cierre de los locales materia de este Juicio en virtud de clasificarse como una actividad no esencial, lo que indudablemente afectó económicamente a la parte arrendataria al clasificarse, por grandes periodos, como "no esencial" la actividad de donde obtuvo su sustento económico diario, siendo un hecho notorio que una gran parte de la población "vive al día", en ese sentido, sin ánimo de otorgar de manera ventajosa un beneficio desproporcionado a alguna de las partes, procurando el derecho humano de acceso a la justicia en su dimensión jurídica, se considera realizar un ajustes razonable en la condena, esto es se reduce en un 50% (CINCUENTA POR CIENTO), la cantidad de ***** , esto es, se condena a **la parte demandada a pagar a la actora y/o quien sus derechos represente; la cantidad de ***** , asimismo se condena a las demandadas al pago de la rentas que se sigan generando hasta la total desocupación de los inmuebles arrendados, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora.**

No así por cuanto a las pretensiones reclamadas por la parte actora respecto al pago de la pena convencional y pago de interés moratorio que reclama en los incisos C y D, del capítulo de pretensiones de la demanda, absolviendo a la parte demandada de las mismas dada la naturaleza del juicio de desahucio.

Finalmente se condena a la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria y ***** (fiadora), al **PAGO**, al pago de gastos y costas generadas en esta instancia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106 y 644 H del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Éste Juzgado es competente para conocer y resolver en el presente de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- Se **DECLARA PROCEDENTE** la acción hecha valer por *********, **por conducto de su Administradora Única, *******, por tanto y en lo que respecta a la prestación señalada con el número uno, relativa a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, esto es, **los numerales "4" y "5", del bien inmueble ubicado en *******; toda vez, que la parte demandada ********* en su carácter de arrendataria y ********* (fiadora), no cubrieron en su totalidad a la arrendadora, las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte**, es dable condenar a las citadas demandadas a la desocupación y entrega real, material y jurídica, del bien inmueble arrendado, esto es, **los numerales "4" y "5", del bien inmueble ubicado en *******; lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada ******* en su carácter de arrendataria y ***** (fiadora)**, al **PAGO** a favor de la parte actora **INMOBILIARIA BELTROS S.A DE C.V.** o quien sus derechos represente de las rentas correspondientes al periodo comprendido de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte** (nueve meses), a razón de *********, como se estipuló en la cláusula PRIMERA del contrato base de la acción y que multiplicado por nueve meses adeudados, arroja la cantidad de



PODER JUDICIAL

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

***** y que menos la cantidad pagada por la demandada de *****, como lo acreditan con la documentales privadas valoradas, arroja como total la cantidad de *****, **sin embargo,** atenta a las circunstancias extraordinarias de pandemia que prevalecen en el país y encontrándose acreditado las medidas de distanciamiento social dirigidas a evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), las cuales llevaron al cierre de los locales materia de este Juicio en virtud de clasificarse como una actividad no esencial, lo que indudablemente afectó económicamente a la parte arrendataria al clasificarse, por grandes periodos, como "no esencial" la actividad de donde obtuvo su sustento económico diario, siendo un hecho notorio que una gran parte de la población "vive al día", en ese sentido, sin ánimo de otorgar de manera ventajosa un beneficio desproporcionado a alguna de las partes, procurando el derecho humano de acceso a la justicia en su dimensión jurídica, se considera realizar un ajustes razonable en la condena, esto es se reduce en un 50% (CINCUENTA POR CIENTO), la cantidad de *****, esto es, se condena a **la parte demandada a pagar a la actora y/o quien sus derechos represente; la cantidad de *****, asimismo se condena a las demandadas al pago de la rentas que se sigan generando hasta la total desocupación de los inmuebles arrendados, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora.**

CUARTO.- No así por cuanto a las pretensiones reclamadas por la parte actora respecto al pago de la pena convencional y pago de interés moratorio que reclama en los incisos C y D, del capítulo de pretensiones de la demanda, absolviendo a la parte demandada de las mismas dada la naturaleza del juicio de desahucio.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria y ***** (fiadora), al **PAGO**, al pago de gastos y costas generadas en esta instancia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo

158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la **Segunda Secretaria** de Acuerdos, Licenciada **Lourdes Carolina Vega Reza**, con quien legalmente actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

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

este juzgado no advierte ningún elemento por virtud del cual se demerite el testimonio, además ambos atestes, cuentan con la edad, su capacidad e instrucción suficientes y ser imparciales.

otra, la falta de pago por parte de los obligados en el contrato, sin que sea necesario justificar además, los requerimientos extrajudiciales. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época
Registro: 174573
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIV, Julio de 2006
Materia(s): Civil
Tesis: II.2o.C.505 C
Página: 1403



PODER JUDICIAL

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

VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta.

toda vez, que la parte demandada JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO, en su carácter de arrendatario y ARACELI FIGUEROA VILLALBA (obligada solidaria), no cubrieron al arrendador, las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciséis, las cuales ascienden a la cantidad de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 MN.), entonces, al no haberse cubierto las pensiones rentísticas impetradas por el actor, es dable condenar a los demandados JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO, en su carácter de arrendatario, y ARACELI FIGUEROA VILLALBA (obligada solidaria), a la desocupación y entrega real, material y jurídica, del bien inmueble sito en Avenida Juárez sin número, Colonia Centro del Municipio de Tetecala, Morelos, Carretera Federal Alpuyeca Grutas, *en el Estado de Morelos*; lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Respecto a la prestación señalada con el inciso b), relativa al pago de rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciséis, se condena a los demandados JOEL EMANUEL

AMILPA ARELLANO, en su carácter de arrendatario y ARACELI FIGUEROA VILLALBA (obligada solidaria) al **PAGO** a favor de la parte actora de las rentas correspondientes a los meses de **enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciséis**, las cuales ascienden a la cantidad de **\$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 MN.)**, a razón de lo pactado en el contrato base de la acción, esto es, **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, **más las rentas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado**, lo cual deberá ser cuantificado en ejecución de sentencia, **previa liquidación que para tal efecto sea presentada.**

Respecto a las prestaciones señaladas con los incisos c), d), y e), relativos al pago de interés y daños y perjuicios, son improcedentes dada la naturaleza del juicio de desahucio.

Esto es, si bien acorde con el artículo 250 del Código Procesal Civil del Estado, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época
Registro: 162799
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXIII, Febrero de 2011
Materia(s): Civil
Tesis: XIX.1o.A.C.58 C
Página: 2342



PODER JUDICIAL

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

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.

Finalmente se condena a la parte demandada JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO, en su carácter de arrendatario y ARACELI FIGUEROA VILLALBA (obligada solidaria), al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106 y 644 H del Código Procesal Civil en vigor del Estado de

Morelos, se: ----- **R E S U E**

L V E : ----- **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de esta resolución. -----

SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** la acción hecha valer por **ARTURO IBARRA SANTOYO** por conducto de su Apoderado legal, contra **JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO** y **ARACELI FIGUEROA VILLALBA** quienes no acreditaron sus excepciones, en consecuencia:----- **TERCERO.-** Se

condena a los demandados **JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO**, en su carácter de arrendatario, y **ARACELI FIGUEROA VILLALBA** (obligada solidaria), a la desocupación y entrega real, material y jurídica, del bien inmueble sito en Avenida Juárez sin número, Colonia Centro del Municipio de Tetecala, Morelos, Carretera Federal Alpuyeca Grutas, *en el Estado de Morelos*, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar. -----

----- **CUARTO.-** Se condena a los demandados **JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO**, en su carácter de arrendatario, y **ARACELI FIGUEROA VILLALBA** (obligada solidaria), al pago de la cantidad de **\$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 MN.)**, por concepto de rentas mensuales adeudas y que exigió el impetrante, contadas desde el mes de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciséis; y las que se sigan generando hasta la entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio a la parte actora, mismas que habrán de ser cuantificadas previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule. -----

----- **QUINTO.-** Respecto a las prestaciones señaladas con los incisos c) d) y e), relativo a daños y perjuicios, en atención a los argumentos señalados en esta sentencia, no es procedente hacer condena alguna por este concepto atendiendo a la naturaleza del presente juicio.-----

----- **SEXTO.-** Se condena a la parte demandada **JOEL EMANUEL AMILPA ARELLANO**, en su carácter de arrendatario, y **ARACELI FIGUEROA VILLALBA** (obligada solidaria), al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.-----



PODER JUDICIAL

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

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA** Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado ante la **Segunda Secretaria** de Acuerdos, Licenciada **Lourdes Carolina Vega Reza**, con quien legalmente actúa y da fe.

BOS/ gse

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Núm. _____ correspondiente
al día _____ de _____ 2019.
Se hizo la publicación de Ley. Conste.
El _____ de _____ 2019.
surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.
Conste.



PODER JUDICIAL

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

No. Registro: 201,136
Tesis aislada
Materia(s): Civil
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: IV, Octubre de 1996
Tesis: XV.1o.17 C
Página: 524

DESAHUCIO. CUANDO SON OPONIBLES LAS EXCEPCIONES RELATIVAS A LA EXISTENCIA DE UNA RELACION DIVERSA AL ARRENDAMIENTO (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

Si bien es cierto que el artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, limita la oposición de excepciones a la de pago y a las que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta en los términos de los artículos 2305 a 2308 y 2319, no menos cierto resulta que, tal hipótesis, sólo opera cuando se prueba fehacientemente la existencia del contrato de arrendamiento, de tal manera que sólo reste determinar si se cumplió o no con el pago de la renta pactada, pues del contenido del artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles, se obtiene que la base del juicio de desahucio es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, de ahí la exigencia contenida en ese precepto para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite al iniciarse el juicio de desocupación, lo cual, tiene por objeto que se establezca de una manera

cierta la posesión jurídica del demandado, con el fin de que el procedimiento sumarísimo se dirija exclusivamente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario, y no contra cualquier poseedor de un inmueble, desprendiéndose de lo anterior dos conclusiones incontrovertibles, una, el derecho del demandado para negar la relación contractual o el cumplimiento voluntario del contrato mediante la excepción relativa a su consiguiente ofrecimiento de pruebas; y otra, que los Jueces no pueden con fundamento en el segundo párrafo del artículo 480 del código adjetivo civil, relativo a que deben desecharse de plano las excepciones que no sean las previstas en el Código Civil, negarse a dar entrada a las excepciones que tiendan a demostrar la existencia de una relación contractual diversa al arrendamiento, y por ende, la inexistencia de éste, pues el segundo párrafo del artículo mencionado está redactado bajo el supuesto de que la relación contractual esté plena y debidamente probada.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL
DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 378/96. Promociones de Occidente. 29 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Angel Morales Hernández. Secretario: Miguel Avalos Mendoza.