



**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca, Morelos; veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** los autos para resolver en definitiva los autos del expediente número **110/2021**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y \*\*\*\*\* en su carácter de fiador, radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

1.- Por escrito presentado el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y que por razón de turno, correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, \*\*\*\*\* , demandó en la Vía especial de desahucio de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y fiador, el pago de las siguientes prestaciones:

“A).- La DESOCUPACION Y ENTREGA, de la localidad arrendada, objeto de este juicio, ubicado en \_\_\_\_\_, por falta de pago de rentas correspondientes a los meses de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL AÑO 2020 Y ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL DEL

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

PRESENTE AÑO. Por ende se solicita la entrega de dicha localidad con fundamento en lo dispuesto por el artículo 644-B, del Código procesal civil.

B).-Como consecuencia de lo anterior, el pago de las rentas arriba mencionadas por la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), y que suman la abrupta cantidad de \$375,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), por cada mes, por concepto de rentas adeudadas y no pagadas y las que se sigan venciendo hasta la entrega real y material de la localidad dada en arrendamiento motivo del presente negocio jurídico que nos ocupa.

C).- El pago de las pena convencional equivalente a CUATRO MENSUALIDADES y que juntas suman la abrupta cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) prestación que tiene su valía en términos de la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito y los ahora demandados de fecha 10 de febrero del año 2020.

D).- Como consecuencia el pago por la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.), diarios como pena convencional por la no desocupación del inmueble dado en arrendamiento, los cuales seguirán corriendo hasta que entregue la desocupación del multicitado inmueble. Lo anterior en términos de la cláusula DECIMA SEXTA en el contrato de arrendamiento, materia del presente juicio que ahora nos ocupa.

E).- El pago de los servicios de la localidad dada en arrendamiento contemplados en la cláusula DECIMA QUINTA, del referido contrato.



**PODER JUDICIAL**

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

F).- El pago de los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble objeto de la presente contienda.

G).- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente negocio jurídico hasta la total conclusión del mismo.

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda los que se tienen íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen; asimismo, indicó los fundamentos de derecho que consideró aplicables al caso, y anexó los documentos en que fundó el ejercicio de su acción.

2.- El veintidós de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, decretándose auto de ejecución por el cobro de la cantidad de **\$375,000.00 (Trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinte, y enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y \*\*\*\*\* como fiador, ordenándose requerir a los demandados para que al momento de la diligencia exhibieran los recibos para acreditar encontrarse al corriente de las pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis y en caso de no hacerlo así se les previniera para que dentro del término de sesenta días naturales, por

tratarse de un inmueble que sirve para giro comercial, procedieran a desocupar el inmueble materia del presente juicio, y en caso de no hacerlo, se le embargarían bienes de su propiedad suficientes para garantizar el adeudo, corriéndoles traslado para que en el término de **CINCO** días dieran contestación a la litis intentada en su contra y opusieran excepciones si las tuvieran.

**3.-** Por autos de uno de junio y seis de julio ambos de dos mil veintiuno, se tuvo a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer, con las cuales ordenó dar vista a su contraria para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; vista que fue desahogada oportunamente el diez de junio y veintisiete de julio ambos del año en curso, teniéndole por hechas sus manifestaciones para tenerlas en consideración en su momento procesal oportuno.

**4.-** Mediante acuerdo de seis de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por admitidas a la parte actora la prueba confesional a cargo de los demandados, Documental Privada, La Presuncional en su doble aspecto legal y humana, así como la instrumental de actuaciones.- A la parte demandada \*\*\*\*\* se le admitieron las pruebas Confesional, Declaración de



**PODER JUDICIAL**

Parte a cargo de la actora, Testimonial, la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones.- Se admitieron a diverso demandado \*\*\*\*\* , las pruebas Confesional, Declaración de Parte a cargo del actor, la Testimonial, la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana e Instrumental de actuaciones; por lo que se señaló fecha para su desahogo.

5.- El veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas y formuló la parte actora sus alegatos, y a los demandados se les tuvo por perdido su derecho para formular alegatos, al no haber comparecido a la audiencia, por lo que se ordenó turnar a resolver en definitiva, la que ahora se emite al tenor de los siguientes

**CONSIDERANDOS:**

I. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, mismo que se declara **competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por el artículo 18<sup>1</sup>, 34 fracción III<sup>2</sup> y 644-A<sup>3</sup> del Código

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda 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.

Procesal Civil en vigor, ya que el inmueble arrendado se encuentra establecido dentro de la jurisdicción de este Juzgado, por lo tanto, resulta que ésta autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto.

De igual forma, la **vía 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 materia de la litis dado en arrendamiento, así como el pago de las rentas adeudadas por el arrendatario.

II. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aun en sentencia definitiva; la cual es independientemente de la

---

<sup>2</sup> **ARTÍCULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.-...; II.- ...; **III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...**

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 644-A.-** De la procedencia del juicio. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la 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.



## PODER JUDICIAL

legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Al respecto, cabe precisar lo dispuesto por el precepto legal **179** de la Ley en cita, señala que:

*“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”*

Por su parte, el numeral **180** del Ordenamiento Legal citado, establece que:

*“Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos Civiles;”*

Ahora bien, tomando en consideración que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil en comento dispone que:

*“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*

Así mismo, el artículo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, refiere que:

*“Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado.”*

Por su parte, Ugo Rocco refiere que:

*"En el proceso, está constituida por la titularidad efectiva o afirmada de la relación o estado jurídico, materia del juicio", estando legitimadas en juicio las personas que son titulares o afirman ser titulares de la relación jurídica substancial que se debate en el juicio. (Fuente: Pallares, Eduardo, Diccionario de derecho procesal Civil. 8a, Porrúa, México 1975, pp. 435-440).*

Ahora bien, la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, en concepto del que resuelve se encuentra debidamente acreditada con la documental privada exhibida por la parte actora, consistente en el contrato de arrendamiento de diez de febrero de dos mil veinte, celebrado entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendador e **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, así como los recibos de arrendamiento exhibidos; ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre la actora y los demandados en su calidad de arrendador, arrendatario y fiador, respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, documental a la cual de conformidad con el artículo 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil del





## PODER JUDICIAL

Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio; aunado a que los demandados al momento de contestar su demanda entablada, admitieron haber celebrado el contrato de arrendamiento multicitado, tal y como se desprende de la contestación de demanda, por tanto, se encuentra justificada la legitimación activa y pasiva de las partes.

Siendo aplicable a lo anterior la tesis jurisprudencial deducida de la página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, tercera sala, sexta época, del apéndice al Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA)** En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho.”

III. Ahora es pertinente el estudio de la excepciones planteadas, por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, quienes opusieron como defensas y excepciones las consistentes en **LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO Y LAS QUE SE DESPRENDAN DE LA FORMA Y TÉRMINOS EN QUE SE CONTESTÓ LA DEMANDA.**

Por cuanto a la excepción consistente en la falta de acción, debe decirse que la misma más que una excepción es una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

**“EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).”**La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, *ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera*



*coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada”.*

## **PODER JUDICIAL**

Así como el contenido de la Tesis Jurisprudencial VI. 2o. J/203, Página: 62, Núm. 54, Junio de 1992, Materia: Común, Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo

Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Respecto a la excepción consistente en las que se deriven del escrito de contestación de demanda, las mismas serán analizadas por la suscrita Juzgadora al momento de entrar al estudio de la acción principal, en virtud de que el análisis de los presupuestos procesales de la acción, debe ser estudiada de oficio por la suscrita Juzgadora a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la acción.

Tiene aplicación al caso concreto el contenido de la Tesis Jurisprudencial I.6o.C. J/25, Página: 1137, Tomo XII, Diciembre de 2000, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 190846, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:

**ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido. Amparo directo 2968/92. Luz María Ortega Zavala y otros. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique R. García Vasco. Secretario: José Guadalupe Sánchez González. Amparo directo 9160/99. Inmobiliaria Valle de San José, S.A. de C.V. 24 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona. Amparo directo 1506/2000. Mario Federico Aponte y Arechaga. 24 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Hernández Sánchez. Amparo directo 966/2000. Gloria Regino Ferrer. 31 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona. Amparo directo 2356/2000. Fernando Rojas Zavala y otra. 21 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona.*



## PODER JUDICIAL

IV. Enseguida se procede al estudio y análisis de la acción principal, en la que \*\*\*\*\*, demandó en la Vía **Especial de Desahucio** de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, las prestaciones ya anotadas en párrafo que precede.

Es pertinente transcribir el contenido del precepto **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece:

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

El siguiente numeral **1901** del ordenamiento en cita establece como obligación del arrendatario:

"...satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos..."

En ese orden, en principio es preciso señalar que, cuando se exige el cumplimiento del contrato de arrendamiento, respecto al pago de las rentas, con la presentación del contrato y la demanda, se coloca al demandado en la obligación de justificar el pago con los

recibos respectivos o bien con cualquier otro elemento de prueba para relevarlo de la obligación exigida, así atendiendo al caso concreto y toda vez que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, arrendatario y fiador respectivamente, en las diligencias de requerimiento de fechas veinticuatro de mayo y veintinueve de junio ambas del dos mil veintiuno, no acreditaron estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, ni durante el plazo que se concedió para la medida de lanzamiento respecto de las pensiones reclamadas; en consecuencia, atendiendo a que la parte demandada no se encuentra al corriente de los pagos desde el mes de febrero a diciembre de dos mil veinte hasta la fecha, pactándose como pensión rentística la cantidad de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** mismas cantidades que tenían que ser pagadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, sin que se aprecie satisfecha la obligación contractual por parte del demandado, lo que administrado sobre todo tanto con la documental consistente en contrato de arrendamiento de fecha diez de febrero de dos mil veinte, los recibos de renta, así como la Confesional a cargo de la parte demandada, misma que tuvo verificativo el veinticuatro de agosto del año en curso, confesión ficta, de la que se advierte que el demandado \*\*\*\*\*, de manera ficta admitió en las posiciones marcadas con los números diez, once, doce, trece; reconoció; que se abstuvo de pagar a su articulante el precio de la renta pactada en el contrato



**PODER JUDICIAL**

de arrendamiento; que omitió pagar a su articulante las rentas correspondientes a los meses de febrero a diciembre de dos mil veinte; así como las mensualidades correspondientes a los meses de enero a abril de dos mil veintiuno, adeudando un total de \$375,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.); haciendo caso omiso de cubrir a su articulante el pago de las pensiones rentísticas mencionadas con anterioridad; y respecto al aval \*\*\*\*\* , de las posiciones marcadas con los números once, doce, trece, catorce y quince, omitió pagar a su articulante el precio de la renta mencionada con anterioridad, solicitándole el pago de la renta que se pactó en dicho contrato, admitió de manera ficta adeudar las pensiones rentísticas de febrero a diciembre de dos mil veinte; así como las mensualidades correspondientes a los meses de enero a abril de dos mil veintiuno, adeudando un total de \$375,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.); haciendo caso omiso de cubrir a su articulante el pago de las pensiones rentísticas mencionadas con anterioridad; probanzas a las que se les otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, con las que se justifica de manera fehaciente que los demandados dejaron de pagar las rentas antes mencionadas; es de concluirse entonces en el sentido apuntado.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Aislada I. 3o. C. 717 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Registro: 210464, XIV, Septiembre de 1994, Materia(s): Civil, Página: 309, que indica lo siguiente:

**“DESAHUCIO JUICIO ESPECIAL DE, FORMA DE ACREDITAR LOS PAGOS EN EL.** Con independencia de que el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles se refiere a situaciones que se presentan al momento de la diligencia de requerimiento y emplazamiento en un juicio especial de desahucio, se destaca que de dicho numeral no se sigue que sólo sea permitido acreditar el pago a través del recibo correspondiente o con copias selladas de escritos de ofrecimiento de pagos. No puede considerarse que, en ese aspecto, la ley sea limitativa. Si el juicio de desocupación se basa en la falta de pagos de rentas, tal juicio concluye cuando no existe ese presupuesto. Es válido considerar que si la ley autoriza que el inquilino exhiba el importe de las pensiones debidas y reclamadas, así como que, en caso de que se exhiban copias de escritos de ofrecimiento de pagos, se soliciten por oficio los certificados respectivos; la misma razón permite que el pago se demuestre con depósitos bancarios. La intención del legislador no es otra que la de que el pago se acredite de manera plena, fehaciente, lo que se cumple cuando se exhiben fichas de depósitos bancarios a la cuenta del arrendador y que no han sido objetadas.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.





**PODER JUDICIAL**

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

Amparo directo 3313/94. María del Carmen Lara. 30 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Así como la Tesis Aislada II.2o.C.505 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro: 174573, Tomo XXIV, Julio de 2006, Materia(s): Civil, Página: 1403, el cual establece lo siguiente:

**“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.”

Amparo directo 331/2006. Hernández Fragoso, S.A. de C.V. 23 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretaria: Melina Reyes Gutiérrez.

Sin que sea óbice a lo anterior, lo manifestado por los demandados al producir contestación a la demanda entablada en su contra, quienes de manera substancial manifestaron que la parte actora se comprometió de manera verbal a que el arrendatario le cubriera el monto de la renta estipulada en la cláusula tercera del contrato base de la acción, a partir del momento en que la autoridad sanitaria declarara extinta la contingencia originada por el virus COVID 19, señalando que dicha persona en términos del artículo 1719.B del Código Civil vigente en el Estado, se obligó desde el día veinte de febrero de dos mil veinte, fecha en la cual el arrendatario tendría que cubrir el pago correspondiente a la mensualidad rentística del mes de febrero de citado año, a que se revisaría el acuerdo de voluntades, con la finalidad de realizar una reducción equitativa y justa del monto de la renta, desde luego sin modificar la naturaleza y los elementos substanciales del contrato, ello debido a que la contingencia sanitaria fue decretada a partir del 18 de febrero de dos mil veinte, sin que el actor haya cumplido con dicha obligación de revisar el citado contrato.

En virtud de que de acuerdo la teoría de la imprevisión de los contratos y en esencia, las partes de contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo



**PODER JUDICIAL**

**tienen acción** para buscar recuperar el equilibrio contractual si, durante la vigencia de los mismos, surgen acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y provoquen mayor onerosidad para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de uno de los contratantes.

Tal y como lo establece del artículo 1719 B de la Ley sustantiva civil que establece:

**ARTICULO 1719 B.- DE LA IMPREVISIÓN EN LOS CONTRATOS.-** Cuando en cualquier momento de la ejecución de los contratos a que se refiere el artículo anterior, varíen las condiciones generales del medio en que debería ejecutarse ésta, por acontecimientos fortuitos extraordinarios, que no pudieron razonablemente preverse por la parte obligada al momento de su celebración, y que de llevarse a cabo en los términos de la convención, resultaría una prestación excesivamente onerosa y carente de equidad a su cargo y que no corresponde a la causa del contrato celebrado, **puede demandarse la revisión del contrato con el objeto de realizar una reducción equitativa y justa, sin modificar la naturaleza y los elementos substanciales del contrato.**

Una vez que cesen las causas que dieron origen al ejercicio de la pretensión que concede este artículo, a iniciativa de parte, podrán revisarse nuevamente las condiciones del contrato o demandarlo ante la autoridad judicial

Artículo del que se advierte que la parte afectada por un acontecimiento extraordinario imprevisible **tiene**

**derecho a pedir a su contraparte la modificación del contrato y en caso de no alcanzarse un acuerdo entre ellas, puede someterla a consideración de un juez;** es decir, otorga a la parte afectada una **acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones o la de resolver el contrato**, pudiendo elegir entre la modificación del contrato para restablecer el equilibrio en los términos que determine el juez, o la resolución del mismo bajo ciertas condiciones.

Es importante mencionar que esta teoría de la imprevisión no confiere a las partes el derecho de suspender el cumplimiento del contrato.

En ese orden de ideas, si bien los demandados tuvieron un acuerdo de manera verbal con el arrendador, en el sentido de que el arrendatario le cubriera el monto de la renta estipulada en la cláusula tercera del contrato base de la acción, a partir del momento en que la autoridad sanitaria declarara extinta la contingencia originada por el virus COVID 19; también lo es que los demandados omitieron acreditar con medios de prueba fehacientes dicha circunstancia, ya que las pruebas confesional a cargo del actor y la testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ofrecidas por los demandados fueron declaradas desiertas, aunado a que de acuerdo con el numeral transcrito, otorga a los demandados la facultad de ejercitar la acción de pedir a su contraparte la modificación del contrato; sin embargo no se advierte de



**PODER JUDICIAL**

autos que los mismos hayan ejercitado dicha acción; aunado a que como ya se dijo, la teoría de la imprecisión no confiere a las partes suspenden el cumplimiento del contrato en los términos pactados en el mismo, es decir, los demandados estaban obligados a realizar el pago de la renta correspondiente, circunstancia que no ocurrió pues en autos no se advierte que los demandados hayan cumplido con su obligación de pago de las rentas reclamadas en el presente juicio.

Por otra parte, quedó establecido que, la actora para acreditar su acción exhibió un contrato de arrendamiento celebrado entre la parte promovente \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendador, quien funda la presente acción ejercitada en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , así como recibos de arrendamiento, documentales a las cuales de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se les otorga valor probatorio, ello aunado a que la misma, si bien fue objetada por la parte demandada; también lo es que no aportó prueba alguna para desvirtuarlo; y menos aún justificó encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas a partir del mes de febrero a diciembre de dos mil veinte, y enero a abril de dos mil veintiuno; en consecuencia, de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, de las

pruebas aportadas y de los razonamientos antes mencionados, quien resuelve **considera que ha quedado justificada la procedencia de la acción ejercitada, por \*\*\*\*\*.**

En ese tenor, de conformidad con el artículo 644-F del Código Procesal Civil, toda vez que la finalidad del desahucio es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendador en el supuesto de que el arrendatario le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble, y toda vez que el demandado no probó encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas, tal y como se advierte de la diligencia de requerimiento de pago de rentas, y sí por el contrario se encuentra plenamente acreditado que ha incumplido en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, habida cuenta que con la exhibición del contrato de arrendamiento previamente valorado, y los recibos de arrendamiento, quedó plasmada la voluntad de las partes, probanzas a las que se les otorga como ya se estableció, pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, lo que administrado con la confesión ficta realizada en diligencia de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, cobra certeza jurídica para quien resuelve del incumplimiento por parte de los demandados, en cuanto estar al corriente de las pensiones rentísticas, estipuladas en la Cláusula



## PODER JUDICIAL

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

**TERCERA**, del acuerdo de voluntades del diez de febrero de dos mil veinte.

Tomando en consideración que con fechas veinticuatro de mayo y veintinueve de junio ambos de dos mil veintiuno (fecha en que se llevó a cabo la diligencia del juicio Especial de desahucio), le fueron concedidos a la parte demandada sesenta días para la desocupación voluntaria del bien inmueble arrendado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 644-H del Código Procesal Civil en vigor, el cual establece: ***“...Si las excepciones fueron 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...”*** y que dicho plazo se cumplió el día veintitrés de julio de dos mil veintiuno, fecha en que el demandado **\*\*\*\*\***, debía realizar la desocupación voluntaria del bien inmueble arrendado (que es el objeto del juicio especial de desahucio); en consecuencia, se ordena a la Actuaría adscrita a este Juzgado, para que se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, y en caso de que el demandado antes citado no haya dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien proceda a llevar a cabo el lanzamiento previsto por el artículo 644-J del Ordenamiento Legal tantas veces citado, el cual textualmente dice; ***“...La diligencia que ejecute la***

***providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera, 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 se designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos...”***- Sirve de sustento a la desocupación ordenada, la siguiente tesis aislada con número de registro 223,350, página 113, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente Semanario Judicial de la Federación, VII, Marzo de 1991, que dice:

ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACION DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASI EL PAGO DE RENTAS. La acción ejercitada en el juicio especial de desahucio se circunscribe a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, fundada en la falta de pago de rentas y no así, en la de pago de pesos por concepto de rentas.  
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 165/91. Miguel Rosas Roque. 14 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Juan Manuel Hernández Páez.





**PODER JUDICIAL**

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

V.- Por otra parte, habiéndose acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, correspondientes a los meses de febrero a diciembre de dos mil veinte, y enero a abril de dos mil veintiuno, a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad reclamada por la parte actora, esto es el pago de la cantidad de **\$375,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las mensualidades antes mencionadas, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del bien inmueble arrendado, a razón de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, las cuales deberán liquidarse previamente por la actora en ejecución de sentencia.

VI.- Por cuanto a las prestaciones reclamadas por la parte actora, marcadas con los incisos C), D), E) y F) consistentes en el pago de la pena convencional equivalente a cuatro mensualidades por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.); como consecuencia el pago de la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) diarios por la pena convencional por la no desocupación del inmueble dado en arrendamiento; el pago de los servicios de la localidad dada en arrendamiento y el pago de daños y perjuicios ocasionados en el inmueble arrendado, no ha lugar a hacer condena alguna de dichas prestaciones,

dada la naturaleza jurídica del presente procedimiento, en el que no se pueden demandar otras prestaciones adicionales o accesorias derivadas del contrato base de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada registrada con el número 162799, dictada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2001, Novena Época, página 2342, que señala:

***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*



**PODER JUDICIAL**

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.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.

Así como el contenido de la tesis Aislada con número de Registro digital: 2002329, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.), Diciembre de 2012, Tomo 2, página 1431, que es el tenor literal 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. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO. Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Y la jurisprudencia emitida por la autoridad federal que bajo el rubro indican:



**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: 206,795. Jurisprudencia.  
Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia:  
Tercera Sala. Fuente: Gaceta del Semanario  
Judicial de la Federación. 56, Agosto de 1992.  
Tesis: 3a./J. 10/92. Página: 21.

**“DESAHUCIO. EL PAGO DE LAS PENSIONES DEBIDAS IMPIDE LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE LO DECRETA.** El juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los artículos 490, 492 y 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe ser lógicamente en el sentido de que la sentencia condenatoria deja viva la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino. La expresión providencia de lanzamiento que utiliza el artículo 492 no puede circunscribirse al acto procesal sino a la decisión de lanzamiento, porque entre providencia de lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola subsistente y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el artículo 490. En consecuencia, el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decreta el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino con fundamento en el segundo supuesto previsto por el artículo 492, máxime si se considera que el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, pero no la terminación o rescisión del

**arrendamiento, por lo que no siendo materia de la sentencia relativa la extinción de la relación contractual, aun cuando exista sentencia condenatoria, tal relación sigue vigente, de suerte tal que si el inquilino paga las rentas debidas no puede ejecutarse el lanzamiento que fue decretado sólo por la falta de pago, obligación que quedó cumplida; lo contrario implicaría dejar en estado de indefensión al arrendatario por lo que a la terminación del arrendamiento se refiere.** Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta de pago, ejecutándose éste se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio. La interpretación aquí establecida respecto del artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador de recibir las rentas más las costas causadas.”

Contradicción de tesis 20/91. Entre las sustentadas por el Segundo y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de junio de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot. Tesis de Jurisprudencia 10/92. Aprobada



**PODER JUDICIAL**

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

por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión de seis de julio de mil novecientos noventa y dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Ausente: Miguel Montes García.

**VI.-** Finalmente, y al advertirse que la acción ejercitada por la parte actora lo es de condena, es procedente el pago de gastos y costas en términos de los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil vigente, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , **en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente.**

**“ARTÍCULO 156.-** Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

**“ARTICULO 158.-** Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se

dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.”

Por lo antes expuesto y con fundado en los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil Vigente, se;

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver sobre el presente asunto y **la vía elegida es la correcta.**

**SEGUNDO:** \*\*\*\*\* probó la acción que dedujo contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, quienes no probaron sus defensas y excepciones, en consecuencia;

**TERCERO:** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a la desocupación y entrega del





**PODER JUDICIAL**

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

bien inmueble arrendado ubicado en \*\*\*\*\* , por lo tanto, constitúyase la Actuaría adscrita a este Juzgado al bien inmueble arrendado materia del presente juicio y en caso de que los demandados no hayan dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien, proceda a llevar a cabo el lanzamiento previsto por el artículo 644-J del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

**CUARTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de la cantidad de las PENSIONES RENTÍSTICAS VENCIDAS Y NO PAGADAS, contadas a partir del mes de febrero a diciembre de dos mil veinte, y enero a abril de dos mil veintiuno, correspondiente a la cantidad de **\$375,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** y las que se siguieron venciendo hasta la entrega real, materia y jurídica del bien inmueble objeto del arrendamiento a favor del actor, concediéndoles un plazo de **CINCO DIAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo, procédase al embargo de bienes suficientes de los demandados y con su producto páguese al actor o a quien sus derechos legalmente represente.

**QUINTO:** Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de las prestaciones marcadas con

los incisos c), d), e) y f) por las consideraciones vertidas en el considerando VI de la presente resolución.

**SEXTO:** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al pago de Gastos y Costas originados en el presente juicio.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **INDIRA NOELIA DE LA ROSA ARCOS**, con quien actúa y da fe.

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



**PODER JUDICIAL**

ESTA NO

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



**PODER JUDICIAL**

En relación a la excepción consistente en la de normatividad administrativa la misma es improcedente al



**PODER JUDICIAL**

los cuales son tendientes a alegar que han cumplido con el contrato de arrendamiento antes citado, es decir, con el pago por concepto de arrendamiento=====, ofreciendo como pruebas para acreditar su dicho la confesional y declaración de parte a cargo de la actora, así como la testimonial, pruebas que se declararon desiertas en audiencia de veinticuatro de agosto dos mil veintiuno; =====en tal virtud, para que proceda la excepción de pago, la parte demandada debe justificar fehacientemente con documentales haber realizado el pago respecto del adeudo derivado del documento base (contrato de arrendamiento), cuya falta de pago se le reclama; y en la especie, los demandados únicamente se concretaron a realizar meras manifestaciones referentes a que verificaron un pago del adeudo reclamado, sin que lo acreditaran con medio probatorio alguno