



Cuernavaca, Morelos; a once de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número **320/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE PODER JUDICIAL DESAHUCIO** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], Tercera Secretaría, y,

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de partes de este Juzgado Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ahora Séptimo Familiar el dos de diciembre de dos mil veinte, compareció [REDACTED] demandando en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** a [REDACTED]. Expuso como hechos los narrados en su escrito inicial de demanda y exhibió los documentos en los que basa su acción.

2.- Por auto de fecha siete de diciembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a la demandada para que justificara estar al corriente en el pago de rentas vencidas y no pagadas a razón de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) de los **meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil once; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil quince; enero, febrero, marzo, abril, mayo,**

junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecisiete; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **TREINTA DÍAS NATURALES**, desocupara el inmueble arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, y en caso de no justificar encontrarse al corriente del pago de las rentas que se le reclaman se ordenó el embargo de bienes que garanticen el adeudo reclamado; también se ordenó correr traslado y emplazarle para que dentro del plazo de **CINCO** días contestaran la demanda entablada en su contra.

3.- En diligencia de fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno, practicada por el actuario adscrito a este juzgado consistente en el requerimiento de recibos de pago, escritos de consignación, requerimiento de pago y embargo, entendió la diligencia con la parte demandada, quien al requerirle de pago en los términos ordenados en auto de admisión, manifestó "... En ese momento no cuento con los documentos que amparen el pago de dichas rentas". "Que no cuenta con el dinero para hacer el pago de la cantidad que se le requiere y no es su deseo señalar bien alguno para embargar". Por su parte, la actora se reservó su derecho para señalar bienes.

4. Por auto de veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra asimismo precisando que su nombre correcto lo es [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con la cual se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de **TRES DIAS**, se tuvieron por opuestas las



PODER JUDICIAL

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

excepciones y defensas que hizo valer. Se concedió a las partes un plazo de cinco días para ofrecer pruebas.

5.- El siete de mayo de dos mil veintiuno, se regularizó el acuerdo de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, y se dejó sin efecto el plazo concedido a las partes para ofrecer pruebas y se proveyó respecto de las probanzas ofrecidas por las partes en el escrito inicial de demanda y de contestación, respectivamente.

Se admitieron como pruebas de la parte actora la **PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número 1, que enunció en su escrito inicial de demanda, misma que al encontrarse agregada en autos, sería tomada en consideración en su momento procesal oportuno, sin ser el caso de dar vista a la contraria toda vez que con las mismas se le corrió traslado junto con el escrito inicial de demanda. En relación a la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** así como la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL** y **HUMANO**, se admitieron ya que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

Se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte demandada que ofreció en el escrito de cuenta **2288**.

En relación a la **CONFESIONAL** a cargo de la actora [REDACTED], instruyó al actuario adscrito a citarla para que compareciera personalmente ante éste Juzgado y no por conducto de su apoderado legal, a desahogar dicha prueba conforme al pliego de posiciones que al efecto se le formule previa calificación de legal, con el apercibimiento que en caso de incomparecencia injustificada, sería declarada confesa; **REQUIRIÉNDOLE** a la oferente de la prueba, a exhibir el pliego de posiciones sobre el que versará la citada probanza, antes del día y hora señalada para el desahogo de la audiencia en comento, en el entendido que en caso de que el oferente de la prueba omitiera presentar el pliego de posiciones con anticipación a la fecha de la audiencia o no concurriera a ella se tendría por desierto dicho medio probatorio.

Asimismo, se admitió la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la actora [REDACTED] a quien se le debería citar para que compareciera ante este juzgado el día y hora señalado a declarar al tenor del interrogatorio que se le formule, con el **APERCIBIMIENTO** que en caso de que no comparecer se haría acreedora a una multa equivalente a **TREINTA** Unidades de Medida y Actualización (UMA), sin perjuicio de aplicar otros medios de apremio más eficaces hasta lograr el cumplimiento de lo ordenado en el entendido que en caso de que la oferente de la prueba omitiera presentar el interrogatorio con anticipación a la fecha de la audiencia o no concurriera a ella se tendría por desierto dicho medio probatorio, en términos del último párrafo del artículo 433 de la Ley en cita.

En relación al **INFORME DE AUTORIDAD** ofertada en el numeral 3 a cargo de la **INSTITUCION FINANCIERA DENOMINADA BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX**, se admitió y se ordenó girar el oficio de estilo a la Institución señalada en líneas que anteceden, para que emitiera el respectivo informe conforme a los puntos propuestos, concediéndole el término de **CINCO DÍAS** a partir de la recepción del oficio en comento, de cumplimiento a dicho informe con el **APERCIBIMIENTO** que en caso de no hacerlo se le impondrá alguna medida de apremio que la Ley faculta para dar cabal cumplimiento. Quedando a cargo de la oferente de la prueba la tramitación del citado oficio, por lo que se requirió para que en el término de **TRES DÍAS** compareciera a solicitar el trámite de las comunicaciones procesales y a recibirlo el día que se le indicara, asimismo en un término igual posterior a la recepción exhibiera el acuse de recibo, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo cualquiera de las cargas procesales, se le tendría por desinteresado y por desierto dicho medio probatorio, toda vez que las partes tienen la carga procesal.



PODER JUDICIAL

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

Se admitió la **PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número **5**, que enunció en su escrito de contestación con la cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **TRES DIAS** manifestara lo que a su derecho conviniera.

Se señaló día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos.

6.- Por acuerdo de fecha dos de junio de dos mil veintiuno, se concedió a la demandada una prórroga de un mes para la desocupación del inmueble motivo del juicio con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procedería a su lanzamiento.

7.- El once de junio de dos mil veintiuno, se admitió el recurso de revocación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora contra el auto dictado el dos de junio de dos mil veintiuno, ordenándose dar vista a la parte contraria por el plazo de tres días, quien dio contestación mediante escrito con número de cuenta 4594 sin embargo al ser extemporánea su presentación por acuerdo de veintiocho de junio de dos mil veintiuno no se tuvieron por hechas sus manifestaciones.

8.- El seis de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, ocasión en que se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistida de su abogado patrono, no así la parte demandada ni persona alguna que legalmente le representara no obstante de encontrarse debidamente notificada. Por lo que, respecto a las pruebas ofrecidas por la parte demandada, ante la incomparecencia de la parte demandada y toda vez que no exhibió el pliego de posiciones a tenor del cual se desahogaría la prueba confesional ofrecida por la parte demandada a cargo de [REDACTED], se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno y se declaró desierta; por cuanto a la declaración de parte, ante la incomparecencia de la oferente de la prueba y su omisión de exhibir interrogatorio respectivo, se declaró desierta la

declaración de parte ofrecida por la parte demandada y a cargo de [REDACTED] y toda vez que feneció el plazo para la tramitación del oficio para el desahogo de la prueba de informe de autoridad ofrecida por la parte demandada, se le tuvo por desinteresada y por desierto dicho medio probatorio.

Se continuó con la fase de Alegatos, ocasión en que la parte actora formuló los que a su parte corresponden, y a la parte demandada se le tuvo por precluido su derecho a realizarlo. Y al encontrarse pendiente por resolver el recurso de revocación se turnaron a su resolución.

9.- El dos de julio del año en curso se resolvió el recurso de revocación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora contra el auto de dos de junio de dos mil veintiuno.

10.-El nueve de julio de dos mil veintiuno, se habilitó al fedatario público a efecto de que acompañado de la parte actora se constituyera en el inmueble ubicado en [REDACTED] y diera fe de que efectivamente dicho inmueble se encontraba abandonado y de ser cierto, se ordenó poner posesión provisional a la parte actora en el entendido de que el funcionario adscrito en el momento de realizar la diligencia debería pormenorizar cualquier acontecimiento que se suscite, asentándolo en el acta circunstanciada correspondiente.

11.- El veintiséis de julio de dos mil veintiuno la actaria adscrita a este juzgado en términos de lo ordenado por acuerdo de fecha nueve de julio del año en curso, dio fe de que el inmueble se encontró totalmente desocupado al estar abandonado se puso en posesión provisional a la parte actora quien realizó las manifestaciones que a su parte corresponden.

12.- Con fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno y por así permitirlo el estado procesal de los autos se turnaron



los mismos para resolver; lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, en virtud de que el Código Procesal Civil en vigor, en sus artículos 18, 31 y 34 fracción III establece:

“**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.”,

“**Artículo 31.** Criterios para fijar la **cuantía**. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.”,

“**Artículo 34.** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (...) III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio; (...).”.

Por lo que, atendiendo a los preceptos legales antes invocados, tenemos que, en los presentes autos, la parte actora [REDACTED] demandó la desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento el ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y el pago de las rentas vencidas correspondiente a los **meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil once; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio,**

julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil quince; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecisiete; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, que en concepto de renta debió pagar a razón de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y en cumplimiento al contrato de arrendamiento de **uno de octubre de dos mil nueve** y al pago de las rentas que se sigan venciendo que en conjunto suman la cantidad de \$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.); el pago de la cantidad de \$12,072.00 (DOCE MIL SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de adeudo ante la comisión federal de Electricidad del inmueble hasta el mes de enero de dos mil trece; el pago de gastos y costas.

Por lo tanto, en tratándose de pretensiones sobre arrendamiento la competencia corresponderá a la ubicación del inmueble y el contrato de arrendamiento de **uno de octubre de dos mil nueve** celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como arrendador y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], por lo que se colige que la ubicación del inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgado.



PODER JUDICIAL

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

Así también, la competencia en razón de cuantía de acuerdo a lo que establece el artículo 31 del Código Procesal Civil, en relación a que cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año **a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía**, precepto del cual se desprenden dos reglas generales y una especial.

De lo anterior tenemos que, por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como **suerte principal**; por lo que atendiendo a que la parte actora demanda la cantidad de **\$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **rentas vencidas** y el pago de la cantidad de \$12,072.00 (DOCE MIL SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de adeudo ante la Comisión Federal de Electricidad del inmueble hasta el mes de **enero de dos mil trece**; bajo este contexto, este Juzgado es **COMPETENTE** para conocer el presente asunto en **razón de la cuantía**, lo anterior de conformidad en lo previsto por el artículo 75 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece los juicios que conocerán los Jueces Menores, mismos que conocerán de todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de los mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con un valor a la fecha de **interposición de la demanda**, esto es en el año de **2020** a razón de **\$86.88** que multiplicado por 1200 da un total de **\$104,256.00 (CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**; por tanto la acción que pretende ejercitar excede de lo estipulado en el ordenamiento Legal invocado.

Por lo que resulta evidente la competencia para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 25 del Código Procesal Civil.

II.- VÍA.- Por cuanto a la **vía** elegida, al respecto el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil en vigor, dispone: “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”. En consecuencia la vía elegida por la parte actora es la correcta.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis Jurisprudencial, cuyos datos de registro aparece: Novena Época, Registro: 178665; Instancia: Primera Sala; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación, cuyo tenor es el siguiente:

“..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



PODER JUDICIAL

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

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...”.

III.- LEGITIMACIÓN.- Enseguida, por cuestión de orden, se procede al estudio de la **legitimación** de quienes intervienen en el presente Juicio.

El estudio de la legitimación de las partes, es una obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

No. Registro: 189,294 **Jurisprudencia** Materia(s): Civil, Común Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001 Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

Al respecto, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación ad causam que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora esta legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

Sirve de apoyo en lo conducente la siguiente jurisprudencia:

No. Registro: 191,148 **Jurisprudencia** Materia(s): Civil Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Septiembre de 2000 Tesis: VI.3o.C. J/36 Página: 593

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: “Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable.”). El cumplimiento de tales

██████████; obligándose el arrendatario a pagar a la arrendadora la cantidad de \$2, 800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales; contrato que inclusive fue reconocido por la parte demandada quien aclaró que su nombre correcto lo es ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, en su contestación a la demanda en que también opuso las defensas y excepciones que consideró pertinentes; por lo que se tiene por reconocidas las firmas en el documento; relación contractual prevista en el artículos 1875 del Código Civil del Estado de Morelos: **“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”**; en consecuencia, la legitimación activa y pasiva de las partes en el presente juicio, se encuentra acreditada.

Son aplicables en lo conducente y analógico las siguientes tesis y jurisprudencia que a la letra dicen:

No. Registro: 216,849 Tesis aislada Materia(s): Civil Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: XI, Marzo de 1993 Tesis: Página: 218

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 715/92. Arón Martínez García. 21 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Reitera criterio de la Tesis de Jurisprudencia 223, página 410 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, Volumen I.

Véanse:

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 98, página 66, bajo el rubro “ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.”.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo V, Segunda Parte-2, enero a junio de 1990, tesis VI.2o. J/72,



PODER JUDICIAL

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

página 670, de rubro "ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR."

No. Registro: 196,956 **Jurisprudencia** Materia(s): Común Novena Época Instancia: Segunda Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta 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.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

IV.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- En estudio de las defensas y excepciones que hace valer la parte demandada, por cuanto a la falta de acción y de derecho de la parte acora toda vez que las mensualidades que refiere de adeudo fueron depositadas a una cuenta bancaria y el restante por las remodelaciones hechas al departamento y pago, la cual es

propias del fondo del asunto, no siendo factible entrar a su análisis ya que derivan del propio contenido valorativo de las pruebas que se hayan desahogado por las partes y la acreditación de hechos.

Por cuanto a la excepción de falta de notificación del derecho del tanto, la misma al no guarda relación con la Litis planteada, resulta notoriamente infundada.

V.- ANALISIS DE FONDO. En estudio de la acción principal, la parte actora demandó a la parte demandada como pretensiones las descritas en su escrito inicial de demanda y que son las consistentes en la desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento el ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y el pago de las rentas vencidas correspondiente a los **meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil once; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil quince; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecisiete; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre,**



PODER JUDICIAL

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

octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, que en concepto de renta debió pagar a razón de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y en cumplimiento al contrato de arrendamiento de **uno de octubre de dos mil nueve** y al pago de las rentas que se sigan venciendo que en conjunto suman la cantidad de \$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.); el pago de la cantidad de \$12,072.00 (DOCE MIL SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de adeudo ante la Comisión Federal de Electricidad del inmueble hasta el mes de enero de dos mil trece; el pago de gastos y costas.

Al efecto el Artículo 1875 del Código Civil para el Estado de Morelos establece:

“ARTICULO 1875.- DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el 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.”

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **644-A** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, que establece:

“...ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código.

Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento...”.

Dispositivo legal que señala que el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades; en tal consideración, debe decirse que el demandado tiene la carga procesal de demostrar haber cubierto las rentas reclamadas por el actor, puesto que la omisión en el pago de las rentas reclamadas en el juicio, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al demandado, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Núm. 64, Abril de 1993, consultable en la Página: 43; Materia: Civil; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Registro: 216535; Octava Época, cuyo rubro y texto indica:

“...ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA. La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento...”

Así como el siguiente criterio publicado en el Semanario Judicial de la Federación; Tomo VIII, Julio de 1991; consultable en la Página: 92; Materia: Civil; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Registro: 222192; Octava Época, cuyo tenor es el siguiente:

“... ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde



PODER JUDICIAL

comprobar que efectuó los pagos exigidos...”

Ahora bien, la actora expuso como hechos los que plasmó en el escrito de demanda inicial los cuales se tienen por íntegramente reproducidos en obvio de innecesarias transcripción.

A efecto de acreditar lo anterior, ofreció el contrato de arrendamiento celebrado por una parte [REDACTED] [REDACTED] como arrendadora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arrendataria, de fecha uno de octubre de dos mil nueve, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; obligándose el arrendatario a pagar a la arrendadora la cantidad de \$2, 800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales. Documental que ha sido valorada en el considerando que precede y a la que se le concede valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, el cual es apto y suficiente para acreditar la relación contractual de las partes, así como la obligación que contrajo la parte demandada con respecto del pago de las pensiones rentísticas, las cuales tenía que realizarlas en la forma, lugar y tiempo señalados en el mismo; con lo cual se prueba la existencia de la obligación de la demandada, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste, en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones rentísticas, para que proceda tramitar la acción de pago de todas las rentas y al demandado (*arrendatario*) incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al actor, equivaldría a obligarlo a probar una negación, la cual no existe la obligación de probar en juicio, lo anterior en

términos de lo dispuesto por los artículos 386 y 387 del Código Procesal Civil.

Por su parte, la demandada al dar contestación a la demanda entablada en su contra aclaró que su nombre correcto lo es [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y contestó que ha cumplido cabalmente las pensiones rentísticas en la cuenta bancaria que le pidió la parte actora, además que realizó remodelaciones al inmueble que sería a cuenta de pago de la renta.

Ahora bien, de acuerdo al artículo 369 del Código Procesal Civil el debate judicial se fija con el escrito demanda y de contestación, se deduce que la Litis planteada en el caso en particular, consiste en el impago de las rentas vencidas correspondiente a los **meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil once; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil quince; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecisiete; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre,**



PODER JUDICIAL

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

noviembre y diciembre de dos mil veinte, que en concepto de renta debió pagar a razón de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y en cumplimiento al contrato de arrendamiento de **uno de octubre de dos mil nueve** y al pago de las rentas que se sigan venciendo que en conjunto suman la cantidad de \$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) y demás que se generen hasta la entrega del bien objeto de arrendamiento.

Atendiendo a lo anterior, tenemos que la parte demandada a efecto de acreditar su excepción de pago que hizo valer al oponer la excepción de falta de acción y de derecho, anexó a su escrito de contestación a la demanda recibos original de fecha uno de diciembre de dos mil ocho, y veintitrés de octubre de dos mil ocho, recibos de fecha uno de agosto de dos mil nueve y uno de enero de dos mil nueve, a los cuales se les niega eficacia probatoria toda vez que no corresponden al periodo reclamado y con las cuales no se tiene por acreditado el pago de la pensión rentística como fue pactado en el contrato de arrendamiento dentro del periodo reclamado.

Siendo las únicas probanzas desahogadas por la parte demandada ya que el seis de julio de dos mil veintiuno día y hora señalado para la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, por cuanto a la prueba confesional ofrecida por la parte demandada a cargo de [REDACTED], se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno y se declaró desierta; por cuanto a la declaración de parte, ante la incomparecencia de la oferente de la prueba y ante su omisión de exhibir interrogatorio respectivo, se declaró desierta la declaración de parte ofrecida por la parte demandada y a cargo de [REDACTED] y toda vez que feneció el plazo para la tramitación del oficio para el desahogo de la prueba de informe de autoridad ofrecida por la parte demandada, se le tuvo por desinteresada y por desierto dicho medio probatorio.

Por lo tanto al no asumir la carga procesal que a su parte corresponde a efecto de acreditar la excepción invocada, resulta infundada la misma, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil.

Advirtiéndose de actuaciones que con fecha nueve de julio de dos mil veintiuno, se habilitó al fedatario público a efecto de que acompañado de la parte actora se constituyera en el inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y diera fe de que efectivamente dicho inmueble estuviera abandonado y en su caso, se ordenó poner en posesión provisional de la parte actora lo que aconteció el veintiséis de julio de dos mil veintiuno cuando la actuaría adscrita a este juzgado en términos de lo ordenado por acuerdo de fecha nueve de julio del año en curso, dio fe de que el inmueble se encontró totalmente desocupado al estar abandonado se puso en posesión provisional a la parte actora.

Por lo tanto, se le tiene por extinguida la obligación del pago de las rentas a partir del mes de julio del año en curso fecha en que se puso en posesión del inmueble objeto de arrendamiento, a la parte actora, lo anterior en términos del artículo 300¹ del Código Procesal Civil.

Ahora bien, tenemos que es obligación del arrendatario cubrir las pensiones rentísticas en la forma y tiempos convenidos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1901

¹ ARTICULO 300.- Pago en consignación siendo el acreedor cierto y conocido. Si el acreedor fuere cierto y conocido se le citará para día, hora y lugar determinados a fin de que reciba o vea depositar la cosa debida. Si la cosa fuere mueble de difícil conducción, la diligencia se practicará en el lugar donde se encuentre, siempre que fuere dentro de la competencia territorial del juzgado; si estuviere fuera, se le citará y se librá el exhorto o el despacho correspondiente al juzgado del lugar, para que en su presencia el acreedor reciba o vea depositar la cosa debida.

Si la cosa consistiere en valores, alhajas o muebles de fácil conducción, la consignación se hará mediante entrega directa al juzgado.

Cuando la consignación fuese de inmuebles bastará con que se ponga a disposición del acreedor y se haga entrega de las llaves, dándose posesión por medio del juzgado.

En todos los casos antes mencionados, si el acreedor no ha estado presente en la oferta y depósito, el Juez proveerá lo que estime oportuno para la conservación de los bienes consignados, quedando facultado para designar depositario si se requiere su intervención. Cuando el acreedor no haya estado presente en la oferta, el Juez lo mandará notificar de las diligencias con entrega de copia simple de ellas.



PODER JUDICIAL

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

fracción I de la ley citada², por lo cual se desprende de la Cláusula **SEGUNDA**, que se convino que el arrendatario pagará al arrendador, por concepto de renta mensual, la cantidad de **\$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** y que dicho pago será entregado en el domicilio de la arrendadora los primeros cinco días naturales de cada mes.


Consecuentemente se da el incumplimiento de su parte, a la obligación prevista en la fracción I del artículo 1901 del Código Civil del Estado de Morelos, que es el pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, y toda vez que la falta de pagos de rentas es por más de tres meses, da lugar a declarar procedente la acción, consistente en el lanzamiento solicitado por la actora, de conformidad con lo previsto en el artículo 644-H, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo que, resulta procedente condenar a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas reclamadas por la parte actora, dentro del periodo de enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil once; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil quince; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil

² **ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos[...]

diecisiete; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte que suman la cantidad de **\$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y a las demás rentas que se siguieron venciendo hasta el otorgamiento de la posesión provisional del inmueble a la parte actora esto es julio de dos mil veintiuno.

Es decir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del ordenamiento Adjetivo Civil citado con anterioridad, en vía de consecuencia, se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas del mes de enero de dos mil once a diciembre de dos mil veinte, salvo error u omisión de carácter aritmético, para el cumplimiento voluntario de la presente resolución, se otorga un plazo de **cinco días** contados a partir de que haya causado ejecutoria la resolución de referencia; apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual dice: “...**Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento...**”, se condena a la demandada , al pago de las rentas que se generaron de enero a julio de dos mil veintiuno, fecha en que se puso en posesión provisional a la arrendataria, según consta en autos, las cuales deberán hacerse valer en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule, lo anterior con fundamento en los artículos 689 al 693 y 697 del Código Procesal Civil en vigor.



PODER JUDICIAL

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

VI.- ENTREGA Y DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

No ha lugar a la entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia del presente juicio, atendiendo a que en fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, se entregó el bien inmueble a la parte actora; en consecuencia, **se declara legalmente hecha la entrega y desocupación de los bienes de referencia, así como legalmente hecha la posesión a la actora, para todos los efectos legales a que haya lugar**, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor.

VII. ANALISIS DE LA PRETENSIÓN MARCADA CON EL NÚMERO 3 DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. Por cuanto a la pretensión marcada con el número 3 del escrito inicial de demanda, en virtud de que, el juicio especial de desahucio, 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, puesto que 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, tal y como expresamente lo prevén los artículos 644-A y 644-H, del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, transcritos en párrafos que preceden; de ahí que, el pago de los servicios de energía eléctrica, no son materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento.

Tiene apoyo a lo anterior la tesis de la 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, del rubro y texto siguiente.

“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.

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”.

VIII. GASTOS Y COSTAS.- Por cuanto al pago de los gastos y costas solicitados en este juicio por la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, que prevé: “...**Condena en costas**



PODER JUDICIAL

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

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 fuera adversa...”, y, tomando en consideración que la presente sentencia versó sobre una acción de condena donde

su resultado es adversa a la parte demandada [REDACTED] se le condena, al pago de gastos y costas, de la presente instancia, previa liquidación que al efecto se formule por lo la parte actora en la fase de ejecución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 158, 689 A 693 y 697 del Código Procesal Civil en vigor y 1519 del Código Civil en vigor.

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos 96 Fracción IV, 101, 105, 106, y demás aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:





RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta, en términos de lo dispuesto en el Considerando I y II, de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED] acreditó parcialmente el ejercicio de su acción en contra de [REDACTED], quien no probó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Resulta procedente condenar a la parte demandada [REDACTED] al pago de las pensiones rentísticas reclamadas por la parte actora [REDACTED], dentro del periodo de **enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre**

de dos mil once; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil catorce; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil quince; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecisiete; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte que suman la cantidad de **\$336,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, salvo error u omisión de carácter aritmético, para el cumplimiento voluntario de la presente resolución, se otorga un plazo de **cinco días** contados a partir de que haya causado ejecutoria la resolución de referencia; apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada     al pago de las rentas que se generaron de enero a julio de dos mil veintiuno fecha en que se tomó posesión del inmueble la arrendataria, según consta en autos, previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia la parte actora.

QUINTO.- No ha lugar a la entrega física, material y



PODER JUDICIAL

jurídica del bien inmueble materia del presente juicio, atendiendo a que en fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, se entregó el bien inmueble a la parte actora. En consecuencia, **se declara legalmente hecha la entrega y desocupación de los bienes de referencia, así como legalmente hecha la posesión a la actora, para todos los efectos legales a que haya lugar.**

SEXO.- No ha lugar a condenar a la demandada [REDACTED], al pago de la prestación identificada con el numero tres consistente al del pago de los adeudos que existan hasta el mes de enero de dos mil trece, ante la Comisión federal de electricidad en virtud de los razonamientos lógico-jurídicos expuestos en la presente resolución.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago de los gastos y costas generados en esta instancia, previa liquidación en la fase de ejecución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la **Licenciada YOLOXOCHITL GARCIA PERALTA** Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JACQUELINE OROZCO MORALES**, con quien legalmente actúa y da fe.

YGP*mgr