



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**En Jiutepec, Morelos, a veintitrés de agosto del dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **50/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

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

**1.** Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado con fecha **veintiséis de febrero de dos mil veintiuno**, compareció \*\*\*\*\* , demandando en la vía **Especial de Desahucio** a \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, las siguientes pretensiones:

*"a) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Morelos,; en las condiciones en que le fue arrendado.*

*b).- El pago de la cantidad de \$28,00.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), importe de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de febrero a agosto del año 2020, a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales.*

*C).- El pago de la cantidad de \$17,600.00 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), importe de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre a*

*diciembre del año 2020, a razón de \$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales.*

*e) Se requiere previamente al demandado para que justifique estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas antes mencionadas y de no hacerlo se le prevenga para que en el término de 30 días naturales proceda a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, apercibiéndola de lanzamiento a su costa si no lo efectúa en ese lapso.*

*f) Para el caso de que en el acto de la diligencia no acreditara el pago del importe de las rentas de los meses indicados en el inciso "b" y "c", solicito se decrete embargo en contra del demandado por la cantidad de \$45,600.00 (CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en bienes de su propiedad bastantes y suficientes para cubrir las prestaciones reclamadas.*

*h) El pago de los gastos y costas del juicio.*

Relató los hechos en que funda su acción e invocó el derecho que estimó aplicable, los cuales aquí se tienen reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones, esto con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias.

**2.** Por auto de fecha **ocho de marzo de dos mil veintiuno**, previo cumplimiento al auto de uno de marzo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose requerir al arrendatario **\*\*\*\*\***, para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del términos de **TREINTA DÍAS** procediera a desocupar la **casa habitación**, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se procedería al **lanzamiento** a su costa; y en su caso **embargar**



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

bienes propiedad de la demandada bastantes a cubrir la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, correspondientes a los meses de febrero a agosto del dos mil veinte, a razón de **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100) M.N.)** mensuales; y, **\$17,600.00 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de dos mil veinte, a razón de **\$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, para dar un total de **\$41,600.00 (CUARENTA Y UN MIL PESOS SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y opusiera excepciones, **apercibiéndole** para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones **dentro** de esta jurisdicción, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación del **Boletín Judicial**.

**3.** El **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, el Actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de ocho de marzo de dos mil veintiuno, entendiendo la diligencia con el demandado **\*\*\*\*\***, visible a (**fojas de la 22 a la 28**).

**4.** Mediante acuerdo de **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada **\*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto; ordenándose dar vista por el plazo de tres días a la parte actora para manifestar lo que a su derecho corresponda.

**5.-** En auto de fecha **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, se señaló fecha para la **audiencia de pruebas y alegatos**; se procedió a proveer en primer término, respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose la prueba **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***; la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en contrato de arrendamiento de quince de febrero de dos mil veinte; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Respecto de las pruebas ofrecidas por la demandada **\*\*\*\*\***, se admitieron la prueba **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo del actor **\*\*\*\*\***; la **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\***; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; DOCUMENTALES PRIVADAS**.- Las marcadas con los números 6 y 7; la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA**.- consistente en una USB, en términos del artículo 455 de la Ley Adjetiva de la Materia.

**6.-** En fecha **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la prueba **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, el cual fue **DECLARADO CONFESO** de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; y en cuanto a la **DECLARACIÓN DE PARTE**; se desistió la parte actora de dicha prueba a cargo del demandado, bajo su más entero perjuicio, por otra lado, la **CONFESIONAL** a cargo de la actora **\*\*\*\*\***, la **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, pruebas ofrecidas por la demandada, así como la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA**.- Memoria USB, ofrecida por la parte demandada; fueron declaradas desiertas ante la incomparecencia injustificada de la parte demandada a la diligencia aunado a que fue debidamente notificado, y toda vez, que no existían pruebas pendientes por desahogar, se pasó al desahogo de pruebas y



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

alegatos, tendiéndose a la parte actora formulando sus alegatos que a su derecho corresponden, y dada la incomparecencia de la parte demandada a la diligencia, se le tuvo por precluido su derecho a la parte demandada para formular los alegatos que a su derecho corresponden, ordenándose turnar los autos para oír sentencia definitiva.

**7.-** En auto de fecha **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, se ordenó dejar sin efectos la citación para sentencia definitiva, para el efecto de dar fe de la desocupación del bien inmueble en cuestión y que se encuentra deshabitado y hacer entrega provisional del mismo solicitado por la parte actora en la audiencia de referencia, asimismo, se ordenó certificar cada una de las constancias desahogadas en el horario establecido en el auto de veintiuno de abril de la presente anualidad.

**8.-** En auto de fecha **dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, visto el estado procesal que guardan los presentes autos**, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**I.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del **Código Procesal Civil del Estado**, **75**, fracción **I** de la **Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos**, y en términos del **artículo 26 de ley adjetiva civil** en comento, lo anterior, en virtud de que el importe de la suerte principal reclamada no excede de la cuantía fijada para los Juzgados Menores; y aunado a que las partes sometieron expresamente su competencia en la cláusula Décimo Novena a los Tribunales del Noveno Distrito Judicial en el Estado, que es Jiutepec, Morelos, tal

como se desprende del contrato de quince de febrero de dos mil veinte.

**II.-** La vía especial de desahucio elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **644-A** del ordenamiento adjetivo invocado; y a que la prestación principal que se reclama en este juicio lo es la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades.

**III.** Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis la legitimación de las partes; por constituir un presupuesto necesario para la procedencia de la acción. Al respecto es oportuno señalar que el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos a la letra dice:

**“...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....”.**

Así mismo el dispositivo **180** de la Ley invocada, refiere:

**“...Tienen capacidad para comparecer en juicio:  
I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...”.**

De igual forma, el artículo **191** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

**“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...”.**



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

De las disposiciones antes citadas se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la parte actora promovido por \*\*\*\*\*, y el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, fue debidamente emplazado a juicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de la presente acción y ofrecido como prueba, del cual se deduce que la actora \*\*\*\*\* celebró contrato de arrendamiento con el demandado \*\*\*\*\*, esta último en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de no haber sido impugnado por la demandada, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora y arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir

cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

**IV.** Toda vez que el demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede a analizar las **EXCEPCIONES y DEFENSAS** que opuso, las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de contestación los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas aludidas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro **214059** de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

**“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS.** Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente,





**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.”

Establecido lo anterior, respecto la excepción, consistente en **LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DE LA PARTE ACTORA** basada en “... La parte actora carece de acción y de derecho para demandar las prestaciones que menciona”; más que excepción son una defensa, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda; es decir, en arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo anterior, el excepcionante deberá estarse al resultado del estudio de la acción ejercitada por la parte actora; sirve de apoyo a lo anterior, el criterio de carácter obligatorio emitido por la Superioridad Federal que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, que versa:

“...**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...”.

En el caso particular, el demandado a fin de acreditar su defensa y excepción que versa en el sentido de haber cumplido con la obligación de pago de las rentas reclamadas y pactadas en el contrato de arrendamiento base de la acción, que tiene un recibo y que los demás pagos de renta se los daba en sus manos a la actora, ofreció diversas pruebas, de las cuales, por parte del demandado \*\*\*\*\* **se admitieron:** la ***confesional y Declaración de Parte*** a cargo de la actora \*\*\*\*\*y la ***testimonial*** a cargo de \*\*\*\*\* , **así también,** la ***presuncional*** en su doble aspecto ***legal y humano*** y la ***Instrumental de actuaciones, la documental privada marcada con el número 6 y 7, consistente en recibo de pago original de un recibo de pago de quince de enero de dos mil veinte y un contrato de arrendamiento de quince de febrero de dos mil veinte; así como la documental científica consistente en USB.***

De las anteriores, probanzas admitidas fueron declaradas **desiertas** la **CONFESIONAL, DECLARACIÓN DE PARTE, TESTIMONIAL y DOCUMENTAL CIENTÍFICA,** por causas imputables a su oferente, como se deduce de las constancias asentadas en audiencia de fecha **veintiocho de junio de dos mil veintiuno.**

Por cuanto a ***la documental privada marcada con el número 6 y 7, consistente en recibo de pago original de un recibo de pago de quince de enero de dos mil veinte y un contrato de arrendamiento de quince de febrero de dos mil veinte.*** La primera tiene valor probatorio de conformidad con el artículo 490 de la ley adjetiva de la materia en vigor, pero adolece de eficacia para acreditar el pago de las rentas que refiere haber hecho, en virtud de que su simple lectura se advierte que no corresponde a ninguno de los meses de renta que se le reclaman en este juicio; por cuanto a la segunda, la misma obra en original la cual fue exhibidos por la parte actora en el presente juicio,



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

concediéndole valor probatorio en términos de lo previsto en los artículos **490 y 499** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por estar desahogada en términos de Ley y no existir prueba en contrario que las desvirtúe, la que adolece de eficacia probatoria para demostrar los pagos que expreso en su demanda de haber efectuado, al no advertirse de su contenido dato alguno en ese sentido.

Asimismo, en cuanto a las pruebas la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana e instrumental de actuaciones** que ofreció el demandado, a la mismas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, no se advierten elementos de convicción que aporten credibilidad a su dicho y que acrediten los hechos en que funda la excepción y defensa que opuso, ni tampoco justificó de manera alguna estar al corriente de los pagos de rentas que se le reclama.

En tal sentido, siendo que en términos del artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor antes citado, corría a cargo del demandado \*\*\*\*\* acreditar su dicho, al no haberlo hecho, se declara **infundadas** las defensas y excepciones en estudio, así como las manifestaciones que hizo valer respecto a que no adeuda cantidad alguna por concepto de rentas.

**V.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio.

Ahora bien, el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

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

En el presente asunto \*\*\*\*\*promueve juicio de desahucio y reclama de \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, las prestaciones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

*"a) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Morelos,; en las condiciones en que le fue arrendado.*

*b).- El pago de la cantidad de \$28,00.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), importe de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de febrero a agosto del año 2020, a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales.*

*C).- El pago de la cantidad de \$17,600.00 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), importe de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre a diciembre del año 2020, a razón de \$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales.*

*e) Se requiere previamente al demandado para que justifique estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas antes mencionadas y de no hacerlo se le prevenga para que en el término de 30 días naturales proceda a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, apercibiéndola de lanzamiento a su costa si no lo efectúa en ese lapso.*

*f) Para el caso de que en el acto de la diligencia no acreditara el pago del importe de las rentas de los meses indicados en el inciso "b" y "c", solicito se decrete embargo en contra del demandado por la cantidad de \$45,600.00 (CUARENTA Y CINCO*



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en bienes de su propiedad bastantes y suficientes para cubrir las prestaciones reclamadas.*

*h) El pago de los gastos y costas del juicio.*

De los hechos expuestos por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se advierte que dicha parte funda su acción en base al contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, que refiere fue celebrado con fecha quince de febrero de dos mil veinte, con el hoy demandado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; al cual se le otorga valor y eficacia probatoria plenos en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez, que no fue objetado por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.

Sumado a que en la diligencia de emplazamiento de fecha **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno** visible a (**fojas 22 a la 28**), se le notificó y requirió personalmente al demandado, para que en dicho acto justificara con los recibos correspondientes o escrito de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, quien al respecto manifestó únicamente que: ***"...si tengo recibos de pago pero necesito buscarlos por cuanto a los últimos ocho pagos le entregue al señor tomas el venía a cobrar y el último pago yo lo entregue en su negocio del señor, tengo un video donde el señor acepta el último mes de renta que se le entrego que no concuerda con la fecha que ellos dicen y el acepta que el me debe recibos de renta que yo pague..."***.

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la parte actora en el

sentido de que el arrendatario le adeuda rentas, correspondía al demandado \*\*\*\*\* acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que en la especie no aconteció con las pruebas que aportó, dado que durante el procedimiento el demandado dio contestación a la demanda, sin embargo, no acreditó estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman por la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, correspondientes a los meses de febrero a agosto del dos mil veinte, a razón de **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100) M.N.)** mensuales; y, **\$17,600.00 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de dos mil veinte, a razón de **\$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, para dar un total de **\$41,600.00 (CUARENTA Y UN MIL PESOS SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, ha incumplido en el pago de las **pensiones rentísticas**, a cuyo pago se obligó al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción; **por tanto existe la presunción de que, como lo refirió la actora, el demandado ha omitido el pago de las rentas que se le reclaman en este juicio.**

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.110.C. J/18, con número de registro 166732, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

**“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.**

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Ahora bien, de la cláusula **SEGUNDA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que la duración del contrato “... *VIGENCIA DE CONTRATO.- EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERA SOLO POR SEIS MESES, CONTADOS A PARTIR DEL QUINCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE, FORZOSO PARA AMBAS PARTES POR LO QUE VENCERÁ EL DÍA QUINCE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE, Y EN CASO DE FIRMARSE NUEVO CONTRATO O PRORROGARSE EL PRESENTE CONTRATO EL PRESENTE CONTRATO SERÁ CON UN INCREMENTE DEL 10% DE LA RENTA QUE ESTE VIGENTE..*”; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, la relación contractual continuó.

Al efecto es pertinente, señalar que el artículo **1952** del Código Civil en vigor, establece:

**“Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año agrícola.**

**En el caso del párrafo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.”**

Del anterior dispositivo, se deduce que, a virtud de la tácita reconducción el contrato de arrendamiento se extiende por tiempo indefinido, y el arrendatario debe pagar la renta que corresponda, con arreglo a lo que pagaba, es decir, que el arrendamiento continúa en los mismos términos y condiciones en que se celebró.

En tal sentido, resulta ser que en la especie, sobre el contrato base de la acción, operó la tácita reconducción, por lo que en términos del dispositivo invocado, el demandado **\*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, a partir de que dicha figura operó, estaba obligada a continuar pagando \$4, 400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.),** que fue la cantidad estipulada en la cláusula segunda del contrato referido.

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de este Juzgador, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte del demandado **\*\*\*\*\*,** en su carácter de arrendatario; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

Por consiguiente, respecto a las prestaciones marcadas con los incisos a), b) y c) **y** habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: ***"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada";*** **resulta procedente condenar al demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$41,600.00 (CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** que es la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.),** correspondientes a los meses de febrero a agosto del dos mil veinte, a razón de **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100) M.N.)** mensuales; y, **\$17,600.00 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de dos mil veinte, a razón de **\$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales,** para dar un total de **\$41,600.00 (CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.),** más las que se





**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

siguieron venciendo hasta el cuatro de agosto de dos mil veintiuno, a razón **\$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, de conformidad con la cláusula séptima del contrato base de la acción, en que se desocupo y se puso en posesión del bien inmueble a la parte actora, por conducto del actuario adscrito, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

Lo anterior, dado que la parte actora **tiene la posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*** a partir del día **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, tal y como de se desprende de autos visible a **(fojas de la 75 a la 76); en consecuencia, se le otorga la posesión real, material y jurídica del bien raíz en cuestión, derivado del contrato base de la acción.**

Con lo anterior quedan solventadas las pretensiones marcadas con los incisos a) b) y c).

En cuanto en cuanto a las prestaciones e) a f) las mismas quedaron satisfechas en diligencia de diecinueve de marzo de dos mil veintiuno.

Finalmente, no pasa inadvertido para este resultor, que en auto del treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se le requirió al demandado para que designara abogado patrono con el apercibimiento que en caso de no hacerlo este Juzgado le designaría la asistencia técnica letrada; sin embargo, tal circunstancia no es obstáculo para resolver en definitiva este asunto, porque acorde con el artículo 1029 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en este tipo de juzgados no es necesario la intervención de abogados.

**VI.** En relación al pago de **GASTOS y COSTAS que el presente juicio origine**, que se reclama con el inciso **h)**; toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento del demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, en el pago de rentas, dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarlo al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

**VII.** Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede al demandado \*\*\*\*\* un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

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

## R E S U E V E

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* , acreditó su acción de desahucio y el demandado \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, no acreditó estar al corriente en el pago de rentas que se le reclama, por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**



**PODER JUDICIAL**

“Año de la independencia”

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**TERCERO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación del bien inmueble \*\*\*\*\*, así como a la entrega real, material y jurídica del mismo a la parte actora; por cuanto a este resolutivo, el mismo se tiene por satisfecho mediante diligencia de **cuatro de agosto de dos mil veintiuno.**

**CUARTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$41,600.00 (CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) siendo la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, por la cantidad de **\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), correspondientes** a los meses de febrero a agosto del dos mil veinte, a razón de **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales; y, **\$17,600.00 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de dos mil veinte, a razón de **\$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales,** más las que se sigan venciendo hasta el cuatro de agosto de dos mil veintiuno, a razón **\$4,400.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales,** de conformidad con la cláusula séptima del contrato base de la acción, en que se desocupo y puse en posesión del bien inmueble a la parte actora, por conducto del actuario adscrito, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

**QUINTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución de la presente sentencia.

**SEXO.-** Se **absuelve** al demandado \*\*\*\*\* del pago de las **costas** generadas en la presente instancia; por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**SÉPTIMO.** Se concede al demandado \*\*\*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, con excepción de la entrega del inmueble por tener un cumplimiento distinto.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma el Licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado, por ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

\*OIGC/MCF.

<p>En el BOLETIN JUDICIAL número _____ correspondiente al día _____ del mes de _____ de 2021 se hizo la publicación de la resolución que antecede.- C O N S T E.- El día _____ de _____ de 2021, surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.- C O N S T E.-</p>
---



**PODER JUDICIAL**

**“Año de la independencia”**

EXPEDIENTE: 50/2021-1

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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