

Jiutepec, Morelos a diecisiete de febrero de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 293/2020, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** en su carácter de apoderada legal de ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

RESULTANDOS:

1.- Presentación de la demanda. Por escrito recibido el veinticuatro de agosto de dos mil veinte en la oficialía de partes común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** en su carácter de apoderada legal de ***** demandando en juicio especial de desahucio de ***** las siguientes pretensiones:

*"a).- La desocupación y entrega del inmueble ubicado ***** , inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, el cual deberá ser entregado por la parte demandada a la parte actora o a quien sus derecho represente.*

*b).- El pago de la cantidad de ***** , por concepto de falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veinte, a razón de ***** mensuales.*

c) El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

d) El pago de los intereses moratorios a razón del 10% (diez por ciento) mensual, causados por falta de pago oportuno de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veinte, más los que se sigan generando, en términos de la cláusula tercera.

e) El pago de la pena convencional a que se refiere la cláusula décima cuarta.

f) La entrega de los recibos y comprobantes de pago de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y cualquier otro servicio contrato por el arrendatario, y en caso de no hacer entrega de los comprobantes señalados, el pago correspondiente por dichos conceptos, a partir del veinte de agosto de dos mil diecinueve,

hasta que se realice la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

g).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine”

Exponiendo como hechos constitutivos de dichas prestaciones, los que constan en la demanda, mismos que en este apartado se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo, adjuntó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía, también ofreció las pruebas que consideró necesarias para acreditar su acción e invocó los preceptos legales que deliberó aplicables a la controversia.

2.- Prevención. Por auto de veintisiete de agosto de dos mil veinte, se previno la demanda presentada para el efecto que la actora exhibiera los recibos correspondientes al pago de las pensiones rentísticas que reclamaba y aclarase también la pretensión contenida en el inciso f) de su demanda en virtud de no ser acorde con el juicio que pretendía incoar.

3.- Admisión de la demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el cuatro de septiembre de dos mil veinte, la actora ***** en su carácter de apoderada legal de *****, subsanó la prevención hecha a su demanda, adjuntando por una parte, los recibos de la pensiones rentísticas que reclamaba, asimismo, solicitó que no se tuviese por reclamada la pretensión señalada en el inciso f) de su demanda; en consecuencia, en autos de fechas siete de septiembre y cinco de octubre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó que, en el domicilio señalado por la actora,

se requiriera al demandado para que justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirle para que procediera a desocupar el bien inmueble materia del juicio en el plazo de treinta días naturales, apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba, hecho lo anterior, que se le corriera traslado para que en el plazo de cinco días compareciera ante este juzgado a dar contestación a la demanda y a oponer las excepciones que tuviere.

4.- Emplazamiento. Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, fue emplazado a juicio el demandado *****

5.- Rebeldía y citación para sentencia. Por auto de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, en virtud que el demandado ***** no dio contestación a la demanda, se declaró su correspondiente rebeldía, asimismo, en atención al pedimento de la apoderada legal de la parte actora y al estado procesal del asunto, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

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

“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los

órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

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

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

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

Este juzgado es competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos. Por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 26 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

“ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda; II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante; III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,

IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio”

Así, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio por razón del territorio al haber sometimiento tácito de las partes en el presente asunto ya que, por cuanto a la actora, ocurrió a este Juzgado entablado su demanda y el demandado no formuló cuestión de incompetencia alguno y por tanto, debe entenderse que se encuentran sometidos tácitamente a la competencia de esta autoridad judicial. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época

Registro: 168719

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008*

Materia(s): Común

Tesis: II.T.38 K

Página: 2320

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Estudio de la vía. En segundo plano, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las 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, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

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

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

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

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

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

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

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

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

“...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...”

En base además a lo dispuesto en la siguiente tesis:

*Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil*

Tesis: VI.3o.C. J/67

Página: 1600

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

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

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa en el presente asunto, **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la parte actora *****, refiere que su poderdante *****, celebró un contrato de arrendamiento con fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, como arrendadora con la parte demandada *****, respecto del inmueble ubicado en *****, relación jurídica contractual que no fue negada por el demandado, por consiguiente y atendiendo además a que de autos se advierte que la parte actora exhibió el contrato respectivo, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, de que de dicha documental se desprende que la parte actora y el demandado celebraron un contrato de arrendamiento, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado con los demandados el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual

entre las partes de la cual derivan sus pretensiones, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción intentada por ***** en su carácter de apoderada legal de ***** contra ***** , a quien le reclama el pago y cumplimiento de las prestaciones que han sido previamente referidas en la presente resolución, mismas que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Hechos narrados en la demanda.

Ahora bien, la parte actora argumenta esencialmente como hechos constitutivos de sus pretensiones en su demanda que con fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, la ciudadana ***** , celebró un contrato de arrendamiento como arrendadora con la parte demandada ***** (arrendatario) respecto del bien inmueble ubicado en ***** .

Refiere también que en las cláusulas segunda y tercera del contrato aludido, se estableció que el arrendamiento tendría un plazo forzoso de doce meses iniciando el veinte de agosto de dos mil diecinueve y culminando el veinte de agosto de dos mil veinte, pactándose también como monto de la renta la cantidad de ***** mensuales, la cual debería ser cubierta el día veinte de cada mes en la cuenta bancaria de la arrendadora, pero que, sin embargo, el arrendatario hoy demandado ha dejado de cubrir en tiempo las rentas

correspondientes a los meses de febrero a julio de dos mil veinte por lo que tiene un adeudo por la cantidad total de *****, razón por la cual endereza la presente demanda en su contra.

Marco jurídico. Con base en los hechos antes sintetizados, es conveniente ahora establecer a manera de marco jurídico, las disposiciones legales que servirán de base para resolver el presente asunto.

Del arrendamiento. Como un primer punto, conviene señalar que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el apartado denominado “de las diversas especies de contrato” título sexto capítulo I del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, artículos 1875 a 1960. Conforme a dichos artículos, 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, otorgando únicamente 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 (artículo 1875).

Respecto a los plazos del arrendamiento, se indica que no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria (artículo 1876).

Con relación a la renta, se señala que puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículo

1877), siendo susceptible de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (artículo 1878).

Respecto a las obligaciones de los contratantes, se señala lo siguiente: que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, a no estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario si se le privare del uso o goce de la cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador (artículos 1887 y 1888).

Por su parte, el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella y a restituir la cosa al terminar el contrato (artículo 1901).

Respecto al pago de la renta, el artículo 1904, indica además que el arrendatario está obligado a pagar

la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Del juicio especial de desahucio. Respecto al juicio especial de desahucio, se encuentra regulado en el Libro Quinto denominado “De los procedimientos especiales” título primero “De los juicios singulares”, capítulo VI Bis del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, artículos 644 A al 644 M. Conforme a estos artículos, 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 (artículo 644-A).

El artículo 644-B indica que presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Mandará, para

que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito las pruebas para acreditarlas, transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictara sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-h, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

Procedencia de la acción ejercitada. Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que la acción intentada por la parte actora ***** en su carácter de apoderada legal de ***** contra ***** **es procedente** al haberse demostrado plenamente en primer lugar, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y como un segundo aspecto, el incumplimiento del demandado respecto a dicho pacto contractual, precisamente en el pago de las rentas a que se encontraba obligado, lo anterior dado que el demandado no realizó el pago de la renta correspondiente desde el mes de febrero de dos mil veinte.

En efecto, como se dijo, la parte actora demostró plenamente la existencia del contrato base de la acción con la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, en donde aparece como como arrendadora ***** y el demandado ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en ***** , documental

que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio, respecto de la existencia y celebración del contrato de referencia.

Ahora bien, respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento aludido, esta autoridad lo considera demostrado en base al hecho que el demandado ***** no dio contestación a la demanda, no opuso defensas ni excepciones ni ofreció prueba alguna que demostrara el cumplimiento a dicho pacto contractual, lo cual es de vital importancia **pues** es precisamente al demandado a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

Así, como fue previamente señalado, se demostró plenamente el incumplimiento del demandado ***** al no haber hecho el pago de las rentas correspondientes desde el mes de febrero de dos mil veinte, porque

esencialmente no existen probanzas que acrediten el pago de dichas mensualidades rentísticas.

Por virtud de lo anterior, se considera procedente la acción ejercitada por ***** en su carácter de apoderada legal de *****, en lo que respecta a las prestaciones señaladas y reclamadas con los incisos a), b), c) y g), relativas a la entrega del inmueble arrendado, el pago de pensiones rentísticas adeudadas y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble, así como al pago de gastos y costas, no así a las diversas reclamadas atendiendo a la naturaleza del juicio especial de desahucio que promovió.

V.- Decisión. Con base en las consideraciones sustentadas en esta resolución, se declara procedente la acción hecha valer por la parte actora ***** en su carácter de apoderada legal de *****, por tanto, por lo que se refiere a su pretensión de desocupación y entrega del inmueble arrendado, se condena al demandado ***** a la desocupación y entra a favor de la parte actora del inmueble materia del arrendamiento ubicado en *****, entrega que deberá realizar dentro del plazo de **TREINTA DÍAS NATURALES** que se le concedió desde el auto de admisión de la demanda de fecha siete de septiembre de dos mil veinte y que comenzaron a correr a partir del emplazamiento a juicio (veinticuatro de noviembre de dos mil veinte), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 644-H del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Asimismo y de conformidad también con el precepto citado, es procedente la condena al demandado respecto a las rentas no pagadas del local arrendado, por

tanto, se le condena en primer término al pago de la cantidad de ***** por concepto de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veinte, a razón de ***** mensuales, tal y como se estipuló en el contrato de arrendamiento básico de la acción y en tal consideración, se concede al demandado ***** el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de la cantidad antes señalada, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Igualmente, se condena al demandado ***** al pago de las pensiones rentísticas que se sigan generando **hasta que haga entrega a la parte actora del inmueble arrendado o en su defecto se verifique el lanzamiento**, lo anterior, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

Ahora bien, en lo que atañe a la pretensiones señaladas con los incisos d) y e), relativos a los intereses, y de la pena convencional, son improcedentes dada la naturaleza del juicio de desahucio; esto es, si bien acorde con el artículo 250 del Código Procesal Civil del Estado, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así

como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 162799

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXIII, Febrero de 2011

Materia(s): Civil

Tesis: XIX.1o.A.C.58 C

Página: 2342

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.

Luego, en atención a los argumentos sustentados en esta resolución, se declaran improcedentes dichas pretensiones, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

También, cabe señarse que, en lo referente a la pretensión señalada con el inciso f) de la demanda, la parte actora solicitó en su escrito de desahogo de prevención que la misma se tuviera por no reclamada y por tanto, no se ha pronunciado especial en esta sentencia.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a la parte demandada ***** al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** la acción que en la vía especial de desahucio hizo valer ***** en su carácter de apoderada legal de ***** contra ***** quien no compareció a juicio, en consecuencia:

TERCERO.- En lo que respecta a la prestación señalada con el inciso a), se condena al demandado ***** a la desocupación y entra a favor de la parte actora ***** o quien sus derechos represente del inmueble materia del arrendamiento ubicado en ***** , entrega que deberá realizar dentro del plazo de **TREINTA DÍAS NATURALES** que se le concedió desde el auto de admisión de la demanda de fecha siete de septiembre de dos mil veinte y que comenzaron a correr a partir del emplazamiento a juicio (veinticuatro de noviembre de dos mil veinte), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 644-H del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

CUARTO.- Tomando en consideración los argumentos expuesto en esta sentencia, se condena también al demandado ***** al pago de la cantidad de *****) por concepto de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veinte y en tal consideración, se concede al demandado ***** el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de la cantidad antes señalada, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Igualmente, se condena al demandado ***** al pago de las pensiones rentísticas que se sigan generando **hasta que haga entrega a la parte actora del inmueble arrendado o en su defecto se verifique el lanzamiento**, lo anterior, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

SEXTO.- Respecto a las pretensiones señaladas con los incisos d) y e) de la demanda, relativos a los intereses y al pago de la pena convencional, en atención a los argumentos sustentados en esta resolución, se declaran improcedentes las mismas, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTÍZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaría de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien autoriza y da fe.