



PODER JUDICIAL

1

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

Expediente: 185/2021-3

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, dos de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente número **185/2021-3** relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, que sobre pago de rentas, desocupación y entrega de inmueble promueve [REDACTED], contra [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Por opúsculo recibido el tres de junio de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común, y que por turno correspondió conocer a esta autoridad judicial, [REDACTED], compareció para demandar en la vía especial de desahucio, contra [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, las siguientes prestaciones:

"... A.- De [REDACTED], la inmediata desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, [REDACTED], Código Postal 62446, Cuernavaca Morelos, con todos sus frutos y accesorios.

B).- De [REDACTED], el pago de la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de TRES MESES DE RENTA ADEUDADOS, correspondientes a abril, mayo y junio del año 2021, contenido dentro de la Cláusula Segunda del Contrato celebrado en fecha 01 de enero del año en dos mil veintiuno. Además de las que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.

C).- De C. [REDACTED], el pago de la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), derivada de la obligación solidaria y responsable de las obligaciones contraídas del documento base de la presente acción, a razón de TRES MESES de renta adeudados correspondientes a abril, mayo y junio del año 2021.

D).- EL pago de todas y cada una de las rentas que se sigan generando hasta la desocupación del bien inmueble arrendado.

E).- El pago de gastos y costas que este Juicio me origine..."

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, acompañó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la acción promovida.

2.- **Admisión demanda.** Por auto de nueve de junio de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía propuesta, y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que en el acto de la diligencia justificaran con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, previniéndolos para que dentro del término de treinta días naturales desocuparan el bien inmueble. Con fechas quince de junio de dos mil veintiuno, fueron requeridos y emplazados los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de obligado solidario.

3.- **Citación para sentencia.** Por auto de veintinueve de junio de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, se tuvo por perdido el derecho que pudieron haber ejercitado los demandados para contestar la demanda; ergo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*“... la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública... ”.*¹

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“... 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. ...”.

Ahora bien, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente reza:

“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”.

Por consiguiente, este Juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se advierte del contrato de arrendamiento exhibido como documento basal de la acción, la ubicación del bien inmueble objeto de dicho acto jurídico celebrado entre las

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

partes, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde a este Juzgado.

Así también, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

*ARTICULO *644-A.- De la procedencia del juicio. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio.*

Por lo tanto, teniendo que la *litis* planteada tiene que ver sobre el pago de rentas, desocupación y entrega de un bien inmueble en virtud del contrato de arrendamiento, que se exhibe como documento bastión de la acción, es inconcuso que la vía elegida es la correcta, en términos del numeral 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* y *ad causam*, de quienes intervienen en el presente Juicio, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], arrendadora, y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, respectivamente, por ser ésta una

obligación del Juez, que debe ser estudiada aún de oficio en sentencia definitiva, sin obstar para ello, que las partes no la hayan hecho valer por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil invocada, establece que:

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

Por cuanto a la legitimación activa y pasiva *ad causam* de las partes contendientes en el presente juicio, la accionante [REDACTED], para acreditar la misma, arguyó en la narrativa de los hechos de su demanda, que:

“... Con fecha uno de enero de dos mil veintiuno, celebré en mi carácter de arrendador, renovación de contrato de arrendamiento con la C. [REDACTED], en su carácter de arrendatario, firmando su esposo, el C. [REDACTED], en su carácter de obligado solidario, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED], Código Postal 62446, Cuernavaca, Morelos, con todos sus frutos y accesorios...”.

En ese sentido, previo estudio de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que la accionante acredita su legitimación procesal activa, con la

tiene las prerrogativas legales para reclamar de la parte demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, el pago de las rentas que adeudan, por existir una verdadera relación procesal entre ésta y los demandados en su calidad de arrendataria y obligado solidario, respectivamente.

Aludiéndose, que la legitimación en la causa estriba en que el derecho existente que se invoca corresponde precisamente a aquel que lo hace valer y contra aquel frente a quien es hecho valer, o en otra palabra, se requiere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (*legitimación activa*), y la identidad de la persona de los demandados con la persona contra quien se dirija la voluntad de la ley (*legitimación pasiva*).

Por todo lo anterior, se estima que la demandante [REDACTED], se encuentra legitimada para entablar el presente juicio, en razón de que la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data uno de enero de dos mil veintiuno, que se exhibió como documento basal de la acción, es apta para acreditar la legitimación activa de ésta, así como la legitimación pasiva de los demandados, dado que éstos últimos fungieron y signaron el pacto bilateral, como arrendataria, y obligado solidario; ello atendiendo a que de la documental previamente citada, se desprende de manera indefectible la calidad de la actora como arrendadora del bien inmueble; así como el carácter de

los demandados como arrendataria y obligado solidario, respectivamente.

Desprendiéndose así, que le asiste el derecho a la demandante [REDACTED], para hacer valer en contra de la parte demandada las acciones derivadas del contrato de arrendamiento, por lo tanto, se encuentra acreditada la legitimación activa *ad causam* de [REDACTED], en su carácter de arrendadora, y pasiva *ad causam* [REDACTED], en su calidad de arrendataria, y [REDACTED], como obligado solidario, sin que esto implique la procedencia de la acción misma.

III.- **Preludio.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción principal, para ver si a la luz de las probanzas ofertadas se demuestra la misma, teniendo que la demandante reclamó las siguientes prestaciones:

"... A.- De [REDACTED], la inmediata desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, [REDACTED], Código Postal 62446, Cuernavaca Morelos, con todos sus frutos y accesorios.

B).- De [REDACTED], el pago de la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de TRES MESES DE RENTA ADEUDADOS, correspondientes a abril, mayo y junio del año 2021, contenido dentro de la Cláusula Segunda del Contrato celebrado en fecha 01

de enero del año en dos mil veintiuno. Además de las que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.

- C).- De C. [REDACTED], el pago de la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), derivada de la obligación solidaria y responsable de las obligaciones contraídas del documento base de la presente acción, a razón de TRES MESES de renta adeudados correspondientes a abril, mayo y junio del año 2021.
- D).- EL pago de todas y cada una de las rentas que se sigan generando hasta la desocupación del bien inmueble arrendado.
- E).- El pago de gastos y costas que este Juicio me origine...”.

Asimismo, la parte actora arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expusieron las partes en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia

de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

Ahora bien, se torna menester señalar que siendo el acto de *DESAHUCIO*, la acción que esencialmente identifica a la pretensión de la actora, es conveniente el esclarecimiento de dicho vocablo:

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define al "desahucio" como: *"Dicho de un dueño o de un arrendador: "Despedir al inquilino o arrendatario mediante una acción legal"*.

Visto lo anterior, y en el contexto que nos ocupa, el vocablo *"desahucio"* debe entenderse como el "lanzamiento del arrendatario de manera legal, impetrada por el arrendador".

Para mayor claridad de la presente resolución, es menester aducir, que el juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 644B³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

³ ARTÍCULO 644-B.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. 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. Si lo pidiere el actor, en el mismo

En efecto, conforme al artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, el reconocido como arrendador concedió el uso y goce de parte de un inmueble y la arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden; lo anterior se constata con los preceptos legales que a continuación se citan:

El artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, reza:

“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

auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, para que en el mismo acto se emplaze 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. 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 dictará 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.

se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio”.

De igual manera, el artículo 644-B del mismo ordenamiento legal dispone que:

“Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. presentada (sic) la demanda, con el documento o la 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 para que dentro del término de treinta días naturales si se trata de casa habitación, de sesenta días naturales si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días naturales si fuera rústica, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará que en el mismo acto se le emplace para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, corriéndole traslado de la demanda, con entrega de las copias de Ley”.

El artículo 644-C de la ley invocada, dispone que:

“De la suspensión de la diligencia del juicio. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días,

y si lo objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia”.

Por su parte, el artículo 644-D, alude que:

“De la suspensión de la providencia de lanzamiento. Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el arrendatario el recibo de las pensiones debidas, escritos de consignación debidamente sellados o el importe de ellas, se dará por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo de rentas o escritos de consignación debidamente sellados presentados son de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado por el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al arrendatario al pago de las costas causadas”.

Así también, el artículo 644-H del cuerpo de leyes en cita refiere que:

“De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B”.

En ese contexto, se procede al estudio exhaustivo de la acción ejercitada por la impetrante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para establecer si a la luz de las probanzas ofrecidas se demuestra la misma.

Teniendo a tal efecto que la demandante para acreditar su acción ofreció como prueba la documental

privada consistente en el contrato de arrendamiento de data uno de enero de dos mil veintiuno, de la cual se colige en primer término que la relación contractual que existe entre las partes contrincantes en la presente controversia, siendo ésta la de arrendadora, arrendatario, y obligado solidario, respectivamente; por lo que, valorada dicha documental privada conforme a los preceptos legales contenidos en los artículos 444 y 490⁴ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta dable otorgarle valor probatorio.

Ahora bien, dado que la accionante con la documental privada que ha sido valorada con antelación, acredita el ejercicio de su acción para el reclamo del pago de rentas, en tanto que el contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre desahucio, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación de la inquilina, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato.

Por ende, el acto jurídico bilateral referido, es la prueba fundamental del derecho de la parte actora para exigir el pago de las rentas adeudadas por los

⁴ ARTÍCULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

demandados a partir del uno de abril, al mes de junio de dos mil veintiuno; incumbiendo a la parte demandada, demostrar que hizo los sendos pagos que ahora se les reclaman, lo que en la especie no aconteció.

Pues no obstante, que los demandados tenían la obligación derivada de la firma del contrato de arrendamiento de pagar la renta por la cantidad ahí estipulada; éstos no probaron haber cumplido con lo pactado en la cláusula tercera del contrato bastión de la acción; es decir, en el acto de la diligencia de requerimiento y emplazamiento, de data quince de junio de dos mil veintiuno, no probaron estar al corriente de dichas rentas, y si por el contrario aceptaron el adeudo requerido, manifestando no tener dinero en ese momento, *(visible a fojas 17 y 22 del expediente fuente)*, por lo que, al no emitir contestación a la demanda entablada en su contra en el plazo que se les concedió, tampoco demostraron haber cubierto las rentas adeudadas y que les fueron reclamadas, a razón cada una de \$15,000.00 *(QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)* mensuales.

En las precisadas condiciones, la Juzgadora determina decretar procedentes las prestaciones que hizo valer la accionante, toda vez, que la parte demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, no cubrieron a la arrendadora [REDACTED], las pensiones rentfísticas originadas desde el uno de abril, al mes de junio de dos mil veintiuno, las cuales ascienden a la

cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), ello atendiendo a que cuando la arrendadora demanda el desahucio, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con los demandados y aseverar que la deudora no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, corresponde a los deudores 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.

Condena desocupación y entrega del bien. Ergo, al no haber cubierto los demandados las pensiones rentísticas impetradas por la parte actora, es dable condenar a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, a la entrega real, material y jurídica, del respectivo del bien inmueble sito en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Código Postal 62446, Cuernavaca Morelos; lanzamiento que es a costa de la parte demandada, lo anterior tomando en consideración que a la fecha NO ha fenecido el plazo de TREINTA DIAS, que se le concedió a los demandados para que desocuparan dicho bien inmueble; por consiguiente, y una vez que se cumplan los treinta días naturales que les fue concedidos, (*quinze de julio de dos mil veintiuno*), se condena a los demandados al lanzamiento a su costa, del bien inmueble previamente

señalado; lo anterior, en términos del numeral 644-H⁵ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI.- **Condena de rentas vencidas.** Respecto a la prestación marcada con el inciso B), del libelo génesis de demanda, toda vez, que los demandados no probaron estar al corriente de los pagos que por concepto de rentas que les fueron reclamadas por la accionante; es procedente condenar a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, al pago de la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), cifra que es el resultado de sumar tres meses de rentas a razón de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), correspondientes a los meses de abril, mayo y junio del año que transcurre; más las que se sigan generando hasta la entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio a la parte actora, mismas que habrán de ser cuantificadas previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

⁵ *ARTÍCULO 644-H.- De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento. La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo.*

VII.- Por otra parte, toda vez que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en el artículo 158⁶ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se les condena al pago de gastos y costas de esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, con fundado en los arábigos 1875, 1877, 1901 fracción I, 1902, 1903, 1904, 1918, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; y 644-A, 644-B, 644-D, 644-F, 644-H, 96 IV, 101 504, 505, 506, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

⁶ ARTICULO 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.*

- - - R E S U E L V E: - - -

PRIMERO: Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO: La accionante [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que los demandados [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en rebeldía.

TERCERO: Se condena a la parte demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, a la entrega real, material y jurídica, del respectivo del bien inmueble sito en [REDACTED], Código Postal 62446, Cuernavaca Morelos; lanzamiento que es a costa de la parte demandada, dado que NO ha fenecido el plazo de TREINTA DIAS, que se les concedió a los demandados para que desocuparan dicho bien inmueble; por consiguiente, y una vez que se cumplan los treinta días naturales que les fue concedidos, (*quince de julio de dos mil veintiuno*), se

condena a los demandados al lanzamiento a su costa, del bien inmueble previamente señalado.

CUARTO: Se condena a la parte demandada [REDACTED], en su carácter de arrendataria, y [REDACTED], en su calidad de obligado solidario, al pago de la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), cifra que es el resultado de sumar tres meses de rentas a razón de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N), correspondientes a los meses de abril, mayo y junio del año que transcurre; más las que se sigan generando hasta la entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio a la parte actora, mismas que habrán de ser cuantificadas previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

QUINTO: Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas de esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA AVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MJD