



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

1

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Cuernavaca, Morelos; a ocho de julio del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **40/2021**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por **XXXXXXXXXX** por propio derecho, contra **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado; y,

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

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado, con fecha **dieciocho de febrero del dos mil veintiuno**, compareció **XXXXXXXXXX** por propio derecho, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, las siguientes prestaciones:

“1.- La desocupación y entrega física del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con todas las acciones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo, en las mismas condiciones apropiadas para su debido uso, como le fue entregado en su momento al arrendatario, debido a la falta de pago de 7 mensualidades correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2020; enero y febrero de 2021.

2.- **EL PAGO DE LA CANTIDAD DE XXXXXXXXXX**, por concepto de suerte principal, derivada de las pensiones rentistas vencidas adeudadas que se generan mes con mes y que ha dejado de pagar la parte demandada, rentas que corresponden a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2020; enero y febrero de 2021, a razón de **XXXXXXXXXX** mensuales cada una.

3.- **EL PAGO DE LAS RENTAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO**, a razón de **XXXXXXXXXX** mensuales.

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

4.- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE XXXXXXXXXXXX POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL estipulada en la cláusula Tercera del Contrato base de la presente acción, a razón de 10% mensual, al haber incurrido en mora de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre del 2020; enero y febrero del 2021 a razón de XXXXXXXXXXXX mensuales; mas el pago de las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

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.

2. Por auto de **dieciocho de febrero dos mil veintiuno**, se **previno** a la parte actora por cuanto a la prestación marcada con el arábigo 5, y una vez subsanada la misma por auto de **tres de marzo del dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del términos de **TREINTA DÍAS (por tratarse de casa habitación)**, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXX; apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba en el mismo acto; ordenándose correr traslado y emplazarla para que en el plazo **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Jurisdicción, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación del **Boletín Judicial**.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

3

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3. Así, el día **treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y emplazó al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, en cumplimiento a lo ordenado por autos de **tres de marzo del dos mil veintiuno; sin que se decretara embargo alguno.**

4. Por auto de **nueve de abril del dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **XXXXXXXXXX**, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas las manifestaciones al igual que las defensas y excepciones que hizo valer las cuales serían tomadas en consideración en su momento procesal oportuno.

5. Por auto dictado en comparecencia de **catorce de mayo del dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio de la demanda únicamente en contra de **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiador.

6. Así, el día **veintiséis de mayo del dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio en cumplimiento al auto de fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, quien puso en posesión material y jurídica provisional del inmueble, materia de la Litis, a la parte actora **XXXXXXXXXX**.

7. Mediante auto de **siete de junio del dos mil veintiuno**, y por permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, en términos de lo dispuesto por el artículo **644-C y 644-F** del Código Procesal Civil en vigor, se señaló fecha y hora para que se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de la **PRUEBAS Y ALEGATOS** y se procedió a proveer

respecto de las pruebas ofrecidas por las partes, en los siguientes términos:

De la parte actora se **admitieron**: la **confesional y declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**; la **documental privada** marcada con el número **1** del escrito inicial de demanda, consistente en el original de contrato de arrendamiento de fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve; la **documental privada** marcada con el número **2** del escrito inicial de demanda, consistentes en los siete recibos de renta correspondientes a los meses agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del dos mil veinte; enero y febrero del dos mil veintiuno; la **documental privada** marcada con el número **3** del escrito inicial de demanda, consistentes en los tres pagares 10/12, 11/12 y 12/12 con fechas de vencimiento uno de agosto, uno de septiembre y uno de octubre todos del dos mil veinte; la **testimonial** a cargos de los atestes **XXXXXXXXXX**; la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** la cual se desahoga por su propia y especial naturaleza jurídica; no así la **confesional y declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXXXX**, toda vez que la parte actora se desistió de la demanda en contra del mismo, por auto de fecha catorce de mayo de dos mil veintiuno.

8.- Mediante audiencia de fecha **veinticinco de junio de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos**, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora, **XXXXXXXXXX**, así como la incomparecencia del demandado **XXXXXXXXXX** se procedió en primer término al desahogo de la **prueba Confesional** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, mismo que al no haber comparecido a la diligencia de mérito fue declarado **confeso** al tenor del pliego de posiciones que previamente fueron calificadas de legales. Acto continuo la parte actora en uso de la voz manifestó: **“que en este acto me desisto a mi más entero perjuicio y responsabilidad de las prueba de declaración de parte a cargo de la demandada, así como de la testimonial ofertada de mi parte, por así convenir a mis intereses”**, una vez hecho lo



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

5

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

anterior, se les tuvo por desistido a su más entero perjuicio de las multicitadas pruebas, y al no haber más pruebas pendientes por desahogar, se procedió a desahogar la etapa de **alegatos**, mismos que fueron formulados por la parte actora y ante la injustificada incomparecencia, de la parte demandada se le tuvo por precluído su derecho que pudo haber ejercitado para formular los alegatos que a su parte correspondieran, en consecuencia, **se ordenó turnar los mismos al área de proyectos para dictar la sentencia definitiva correspondiente**, lo que ahora se hace 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, en virtud de que el importe de la suerte principal reclamada no excede de la cuantía fijada para los Juzgados Menores y el inmueble materia del arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; asimismo, en la **cláusula DÉCIMO SEGUNDA** del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando al fuero de sus domicilios.

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; ya que la prestación principal que se reclama en este juicio

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

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...”.

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.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

7

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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 actora **XXXXXXXXXX** compareció por propio derecho y el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, fue debidamente emplazado, quien comparecieron a juicio por su propio derecho, sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a sus capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el **contrato de arrendamiento de fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve**, celebrado por **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendadora y **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, exhibido como base de la presente acción y ofrecido como prueba por la parte actora, en razón que de su contenido se desprende la relación contractual que une a la actora con la demandada, respecto al inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**; por lo tanto, se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en la entidad, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, en este caso arrendadora y arrendataria, así como la obligación de los mismos de cumplir cabalmente con lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

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

IV.- Toda vez que el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, aún y cuando dio contestación a la demanda entablada en su contra, no opuso defensas y excepciones.

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 **XXXXXXXXXX** por propio derecho, promovió el juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, las prestaciones descritas en el resultando primero de esta resolución, consistentes en:

"1.- La desocupación y entrega física del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con todas las accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo, en las mismas condiciones apropiadas para su debido uso, como le fue entregado en su momento al arrendatario, debido a la falta de pago de 7 mensualidades correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2020; enero y febrero de 2021.

2.- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE XXXXXXXXXXXX por concepto de suerte principal, derivada de las pensiones rentistas vencidas adeudadas que se generan mes con mes y que ha dejado de pagar la parte demandada, rentas



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

9

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

que corresponden al los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2020; enero y febrero de 2021, a razón de **XXXXXXXXXX** mensuales cada una.

3.- EL PAGO DE LAS RENTAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO, a razón de **XXXXXXXXXX** mensuales.

4.- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE XXXXXXXXXXXX POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL estipulada en la cláusula Tercera del Contrato base de la presente acción, a razón de 10% mensual, al haber incurrido en mora de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre del 2020; enero y febrero del 2021 a razón de **XXXXXXXXXX** mensuales; **mas el pago de las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.**

De los hechos expuestos por la actora **XXXXXXXXXX** en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en base al contrato de arrendamiento aludido como base de acción, de fecha **veintiocho de octubre del dos mil diecinueve**, celebrado entre **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora y el hoy demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, por una vigencia de arrendamiento de **doce meses** a partir del **uno de noviembre del dos mil diecinueve** al **treinta de octubre del dos mil veinte**, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; documental privada a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria plenos en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que no fue objetada por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.

Sumado a que tal y como se deduce de la diligencia de emplazamiento de fecha **treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno**, que obran en el expediente en que se actúa, se notificó personalmente al demandado **XXXXXXXXXX**,

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

quien se identificó plenamente y dijo ser la persona buscada, quien manifestó; “... **No cuento con los recibos en este momento**”; sin que se advierta de dicha actuación que el demandado justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas.

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendadora en el sentido de que el arrendatario dejó de pagar los meses de renta correspondientes a **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte; enero y febrero del dos mil veintiuno**, negándose a cubrirlos pese a múltiples requerimientos que refiere haberle hecho; correspondía al demandado **XXXXXXXXXX**, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que se corrobora con lo manifestado por el demandado en diligencia de **treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno**, donde de manera expresa manifestó no contar con los recibos en ese momento, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **XXXXXXXXXX**, ha incumplido en el pago de **siete 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.11o.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:



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

11

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“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 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 lo fue por el periodo comprendido por el día uno de noviembre del dos mil diecinueve al treinta de octubre del dos mil veinte; en esa virtud y atendiendo a que 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 la arrendataria 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, como lo reconoce la parte actora, sobre el contrato base de la acción, operó la tácita reconducción, por lo que en

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

términos del dispositivo invocado, el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, a partir de que dicha figura operó, estaba obligado a continuar pagando **XXXXXXXXXX**, que fue la cantidad estipulada en la cláusula **TERCERA** el contrato referido.

Aunado a lo anterior obra en autos la **confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, ante la incomparecencia injustificada del mismo, **se le declaró confeso** de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención: que conoce a su articulante; que con fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve, celebró un contrato de arrendamiento con articulante; que la casa que le dio en arrendamiento su articulante se encuentra ubicado en **XXXXXXXXXX**; que la vigencia que tendría el contrato de arrendamiento que celebro con su articulante lo sería por doce meses; que el plazo de arrendamiento empezaría a contar a partir del uno de noviembre del dos mil diecinueve; que la cantidad de renta mensual que pacto con su articulante respecto del inmueble que le fuera entregado en arrendamiento y que es objeto del este juicio, fue por la cantidad de **XXXXXXXXXX**; circunstancia que implica la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la que se le otorga valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289, correspondiente a



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

13

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Concatenado con lo anterior, obra en autos la prueba de **Inspección Judicial** del bien inmueble materia del presente juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX** ofrecida por la parte actora; la cual fue desahogada por conducto de la fedataria adscrita a este Juzgado el día **diecinueve de mayo del dos mil veintiuno, la entrada del inmueble** una vez analizada, se dio fe de que la entrada al inmueble se encuentra abierta la reja, enseguida del lado izquierdo tenemos un puerta de madera con dos cristales en la parte superior, y uno en la parte inferior derecha la cual esta estrellado y del lado izquierdo no tiene cristal, ingresamos y tenemos a la vista una remara, con closet, completamente vacíos, asimismo dentro de esta uh baño con w.c., lavabo con pedestal, tina de hidromasaje, enseguida un área para sala amplia, con ventanas hacia la venida, en la parte inferior de las mismas cajones y puertas con entrepaños, los abrimos y se encuentran vacíos, asimismo la casa cuenta con un recamara más que también cuenta con closet igualmente vacíos, esta recamara cuenta con ventana con vidrios de cristal uno de ellos el del lado derecho esta estrellado, en la parte inferior de la ventana cajones y

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

entrepaños con puerta, este espacio ésta completamente vacío en seguida esta la cocina, la cual cuenta con fregadero, con llaves, en la parte inferior dos puertas de acrílico, las abrimos y en la parte de adentro cuenta con entrepaños, una estufa de cuatro quemadores, marca mabe, color blanca, de uso, además un espacio tipo alacena con seis entrepaños, este espacio esta completamente vacío, en la parte trasera del inmueble hay una terraza, bastante amplia, así como un área de lavado en la cual tengo a la vista, un boiler, un tanque de gas de 20Kg, así como un pequeño lavadero de granito; de lo cual se deduce que dicho inmueble no se encontraba ocupado; **inspección judicial** a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo **470 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, por haber sido desahogada en términos de Ley.

Aunado a lo anterior, cabe precisar que la parte actora exhibió como prueba la **documental privada** consistentes en **siete** recibos, correspondientes a las rentas de los meses de **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte; enero y febrero del dos mil veintiuno**, a razón de **XXXXXXXXXX**, **cada uno**; con los que refiere se acredita la relación contractual existente entre las partes y la obligación de pago de parte de la arrendataria; si bien es cierto las mismas no son completamente veraces, cierto es también que constituyen una presunción a favor de la parte actora, pues se deduce que el demandado **XXXXXXXXXX** ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los citados recibos estarían en poder del demandado; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo **490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por el demandado y por encontrarse adminiculadas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

15

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

Así también ofreció la **documental privada** consistente en así como tres pagares **10/12, 11/12 y 12/12** con fecha de vencimiento uno de agosto, uno de septiembre y uno de noviembre todos del dos mil veinte; con los que refiere que las partes pactaron extracontractualmente que el demandado **XXXXXXXXXX**, todos signados el uno de noviembre del dos mil diecinueve, cada uno por la cantidad de **XXXXXXXXXX** para garantizar el pago de la renta mensual, por el periodo de un año, los cuales serían entregados al citado demandado, contra el pago de la renta del mes correspondiente, siendo que le fueron entregados al arrendatario nueve pagares del **1/12 al 9/12**, argumentando que ha omitido pagar las rentas desde el mes de agosto del dos mil veinte hasta la fecha de la presentación de la demanda; si bien es cierto los mismos no son completamente veraces, cierto es también que constituyen una presunción a favor de la parte actora, pues se deduce que el demandado **XXXXXXXXXX** ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los citados pagares estarían en poder del demandado; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo **490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetados por el demandado y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

Finalmente la parte actora ofertó la prueba **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, mismas que beneficiaron a los intereses de la parte actora, porque al no haber demostrado el demandado que se encuentran al corriente en el pago de las pensiones rentísticas adeudadas de los

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

meses de **agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre del dos mil veinte; enero y febrero del dos mil veintiuno**, se genera la presunción de que las mismas no han sido pagadas.

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de ésta Juzgadora, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de **agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre del dos mil veinte; enero y febrero del dos mil veintiuno**, por parte del demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

VII. Por consiguiente, respecto a la prestación marcada con el arábigo **1)**.- Se condena al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, a la desocupación del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, que de hecho **ya existe**, dado que de las constancias que integran el sumario, se aprecia que en diligencia de **veintiséis de mayo del dos mil veintiuno**, se puso en posesión material, real y jurídica provisional del inmueble objeto del Desahucio a la parte actora, **requiriéndole** al demandado **XXXXXXXXXX**, **haga entrega de las llaves del inmueble materia del presente juicio; concediéndole** un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo.

VIII. Asimismo, referente a las prestaciones marcadas con los arábigos **2 y 3)**; 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**



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

17

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

entregue la cosa arrendada”; resulta procedente condenar al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario al pago de la cantidad total de **XXXXXXXXXX** por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a partir del mes de **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte; enero y febrero del dos mil veintiuno** hasta el **primero de mayo del dos mil veintiuno**, a razón de **XXXXXXXXXX, mensual**, ello en razón de que como se desprende de los razonamiento hechos en líneas que anteceden, por diligencia de **veintiséis de mayo del dos mil veintiuno**, el fedatario de la adscripción dio cumplimiento a lo ordenado por auto de veintiuno de mayo del dos mil veintiuno y puso en posesión a la actora **XXXXXXXXXX** del inmueble materia de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX**.

IX.- En lo referente a la prestación reclamada con el arábigo **4)**;“**...por concepto de pena convencional estipulada en la cláusula tercera del contrato base de la acción, a razón del 10% mensual**”; resulta **improcedente** su reclamo en esta vía, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que la haga valer en la vía y forma correspondiente; lo anterior obedece a que de una interpretación armónica del articulado que regula el juicio de desahucio, específicamente en el artículo **644-H**, se deduce que las prestaciones que pueden perseguirse mediante el mismo lo es la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento, y no la falta de pago de prestaciones accesorias o adicionales pactadas por las partes, por no ser materia de esta contienda; consecuentemente, **se absuelve** al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario **al pago de las mismas.**

Resulta aplicable la siguiente Tesis:

Época: Décima Época

Registro: 2002329

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2**

Materia(s): Civil

Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.)

Página: 1431

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

X.- En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo de la tramitación del presente juicio se reclaman en el arábigo **5)**; toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento del demandado **XXXXXXXXXX** en su



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

19

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

carácter de arrendatario, en el pago de rentas y 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, previa liquidación, no así al pago de costas en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

XI. 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 den cumplimiento voluntario a los considerandos **VII y VIII** de este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se le requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realice, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

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 **XXXXXXXXXX**, acreditó su acción de desahucio y el demandado **XXXXXXXXXX**, compareció a juicio, sin oponer defensas y excepciones, ni acreditó estar al corriente en el pago de rentas vencidas y no pagadas de los meses de **agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte; enero y febrero**

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

del dos mil veintiuno; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, a la desocupación del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, que de hecho **ya existe**, dado que de las constancias que integran el sumario, se aprecia que en diligencia de **veintiséis de mayo del dos mil veintiuno**, se puso en posesión material, real y jurídica provisional del inmueble objeto del Desahucio a la parte actora, **requiriéndole** al demandado **XXXXXXXXXX**, **haga entrega de las llaves del inmueble materia del presente juicio, concediéndole** un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo.

CUARTO.- De igual manera, se **condena** al demandado **XXXXXXXXXX** al pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX**, por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte;_enero y febrero del dos mil veintiuno** hasta el primero de mayo del dos mil veintiuno, a razón de **XXXXXXXXXX**, **mensual**, ello en razón de las constancias que integran el sumario, se aprecia que en diligencia de **veintiséis de mayo del dos mil veintiuno**, se puso en posesión material, real y jurídica provisional del inmueble objeto del Desahucio a la parte actora.

QUINTO.- Se concede al demandado **XXXXXXXXXX** un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que de cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se le requerirá de pago de lo condenado



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

21

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

y en el supuesto de que no lo realice, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

SÉPTIMO.- Se **absuelve** al demandado **XXXXXXXXXX** al pago de los intereses reclamados; por los motivos expuestos en el considerando **IX** de este fallo, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que la haga valer en la vía y forma correspondiente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ERÉNDIRA JAIME JIMÉNEZ**, Juez Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CLAUDIA BERENICE RODRÍGUEZ APAC**, con quien legalmente actúa y da fe.

EJJ/grl.

En el **“BOLETÍN JUDICIAL”** Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2021**, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de _____ de **2021**, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.

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



PODER JUDICIAL

23

“2021, Año de la Independencia”

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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