

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

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **65/2021** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en su carácter de Apoderado Legal de *********, contra ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado el **once de diciembre del año dos mil veinte**, con el número de folio **400**, promovido por *********, en su carácter de Apoderado Legal de ********* arrendataria en el presente juicio, promovió juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra ********* **TAMBIÉN** conocida como *********, en su carácter de arrendataria de quien reclamó las siguientes prestaciones:

"1. El desahucio de la señora ********* quien también se hace llamar *********, respecto del inmueble habitacional ubicado en: **CALLE *******, **DE LA COLONIA ***** DE CUERNAVACA, MORELOS.**

II.- El pago de la cantidad de **\$13,200 (TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de once rentas vencidas comprendidas desde el mes de febrero del año 2020, al mes de diciembre del 2020 y por ser esta la cantidad que resulta de multiplicar el pago de renta mensual de 1200 pesos por los meses transcurridos del febrero a diciembre del 2020, es decir once meses.

III.- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la materialización del desahucio que se reclama.

IV.- El pago de gastos y costas judiciales que corresponda a favor de mi representada y a cargo de la demandada..."

2.- Por auto de fecha **catorce de diciembre del año dos mil veinte**, se le previno su demanda a la parte actora, a efecto de que exhibiera en original, la escritura con la que pretende acreditar su personalidad en el escrito inicial de demanda. Y una vez subsanado lo anterior por auto de fecha **veintitrés de Febrero del dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando requerir a ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirlos para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en: Calle *********, **COLONIA ***** DE CUERNAVACA, MORELOS**, apercibida que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa, asimismo y en caso de que el demandado no acreditara estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, se ordenó embargar bienes propiedad de la parte demandada bastantes para

cubrir la cantidad de **\$13,200.00 (TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N)** por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a los **meses de Febrero a Diciembre del dos mil veinte**, a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, dando un total **de ONCE**, mensualidades, por lo que se ordenó correrles traslado y emplazarlo para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra, emplazamiento que fue realizado al demandado, diligencia que tuvo verificativo el día **veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno**.

3.- Por auto de **dos de julio del dos mil veintiuno**, atento a la certificación secretarial, se declaró **precluido** el derecho que tuvo la parte demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se ordenó realizarle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración de conformidad

con el artículo 34 Fracción III del Código Procesal Civil en vigor, ya que el bien inmueble objeto del desahucio se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado, por cuanto a la competencia por materia, es eminentemente civil, acorde a lo dispuesto por el artículo 29 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos; por cuanto a la competencia por razón de cuantía, este Juzgado Menor resulta ser competente, en virtud de que el cálculo de las pensiones de un año, no exceden la cuantía de la que conoce este Juzgado, acorde a lo dispuesto por el artículo 75 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, 30 y 31 párrafo segundo del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos.

De igual forma la vía elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercida tiene por objeto la desocupación del bien inmueble materia de la litis dado en arrendamiento, así como el pago de las rentas adeudas por la arrendadora.

II.- Ahora bien por orden de sistemática jurídica se procede en primer lugar al estudio de la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, el cual en concepto del que resuelve se encuentra debidamente acreditada con la DOCUMENTAL PÚBLICA exhibida por la actora, consistente en copias certificadas del expediente 416/2020, radicado en la Primera Secretaria de éste Juzgado Segundo Menor en materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial

en el Estado, relativo a medios preparatorios a Juicio de desahucio, promovido por *****, en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora a efecto de acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre ***** con el carácter de Arrendadora y ***** también conocida como ***** en calidad de Arrendataria respecto al inmueble ubicado en **CALLE *******, **COLONIA *******, **CUERNAVACA, MORELOS**, en el que se pactó una renta mensual por la cantidad de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), documental en la que funda la acción ejercida contra la demandada ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria, ya que en dicho documento además se acredita la relación contractual entre la actora como arrendadora y la parte demandada en su calidad de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en Calle ***** , Colonia ***** , del Municipio de Cuernavaca, Morelos.- Así también quedó debidamente acreditada la personalidad del accionante a través de la Documental Pública consistente en un Poder Notarial cuyo número de escritura es 37,248 (TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO), de fecha dieciocho del mes de marzo del año dos mil tres, emitida por el Licenciado FRANCISCO RUBI BECERRIL, Notario Público número tres (3) de Cuernavaca Morelos, mismos que obran dentro del presente procedimiento; en la que se le otorga amplio poder al Ciudadano *****, para comparecer ante este Juzgado a incoar la demanda en contra de la parte demandada. Documentales que en términos de los artículos

490 y 491 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de que no fueron objetadas por la parte contraria, por lo que se le tiene por aceptada como si la hubiesen reconocido expresamente.

III. Enseguida, al no existir alguna incidencia que resolver, ni defensas y excepciones que analizar, se procede al estudio de la acción en el presente juicio, y así, se tiene que *****, en su carácter de Apoderado Legal de ***** quien tiene el carácter de arrendataria en el presente juicio, demando en la Vía Especial de Desahucio de ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria, las pretensiones contenidas en el escrito de demanda, las cuales han sido transcritas en el resolutive primero de la presente resolución.

Para cuyo efecto la parte actora ofreció los **medios preparatorios**, a efecto de acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre ***** y *****, también conocida como *****, en su carácter de arrendadora y arrendataria, respectivamente, en fecha diez de Diciembre de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en calle *****, de la Colonia *****, Cuernavaca, Morelos, en el que se pactó como renta mensual la cantidad de \$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.); documental que al no ser impugnada por la parte contraria, para el que resuelve le concede pleno valor probatorio en términos de lo

dispuesto por el numeral 490 y 491 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos; por lo tanto y al no exhibir la parte demandada documental alguna para acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas tal y como se observó en la diligencia de fecha **veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno**, la cual se llevó a cabo con la demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, mismo que se encuentra asentado en las fojas 65 y 66 del presente expediente; en tales consideraciones y de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio especial de desahucio, ya que la finalidad del mismo es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendador en el supuesto de que el arrendatario le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis.

IV.- Bajo ese tenor, es procedente **condenar** a la parte demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, a la **desocupación y entrega real, material y jurídica** del inmueble ubicado en: **CALLE *******, **COLONIA *******, **DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**

Asimismo y toda vez que se apercibió a la parte demandada ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria, en términos del artículo 644-B, para que procediera a desocupar el inmueble materia de la litis en el término de **TREINTA DÍAS NATURALES**, tomando en cuenta que fue notificada la demandada de dicho apercibimiento referido el día **veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno**, por lo que, el término señalado concluyó el día **veintinueve de abril del año en curso**; en consecuencia, con fundamento en el artículo 644-J, se faculta a la actuario de la adscripción a efecto de proceder a la diligencia de lanzamiento a costa de la demandada ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria, realizando la desocupación del bien inmueble ubicado en **CALLE *******, **COLONIA *******, **DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, y hágase entrega física, material y jurídica a la parte actora *****, o a quien sus derechos represente, autorizándose para el caso de ser necesario el rompimiento de cerraduras; en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, en términos de dicho dispositivo legal.

Ahora bien, de conformidad con lo que prevé el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que a la letra dice: "**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”; resulta procedente condenar a ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria, a pagar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$13,200.00 (TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N)** derivada de las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas correspondientes a once meses que comprenden de Febrero a Diciembre del año dos mil veinte, a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N)** mensuales; por lo tanto, requiérasele a la demandada la cantidad señalada en líneas que anteceden, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644–K del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos el cual determina: “**Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude**”, se hará trance y remate de los bienes muebles embargados en diligencia de fecha **veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno**, y con

su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos represente.

De igual forma, se **condena** a la demandada a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, el pago de las **PENSIONES RENTÍSTICAS que se sigan devengando hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio**, las cuales se calcularán a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

V.- Respecto al pago de los **gastos y costas** solicitados en este juicio por la parte actora, se **ABSUELVE** a la demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, al pago de *los gastos y costas*, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor cuando respectivamente determinan: **“...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...”** y **“... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este**

código...”; En ese tenor **SE ABSUELVE** a la demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, **al pago de los gastos y costas** que reclama la parte actora, por las razones antes expuestas.

Por lo expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, y 504 del Código Procesal Civil en vigor, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora ********* por conducto de su Apoderado Legal *********, probó la acción que dedujo en contra de la demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO.- Se **condena** a la demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, a la **desocupación y entrega real, material y jurídica** del inmueble ubicado en **CALLE *******, **COLONIA *******, **DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS** Asimismo y toda vez que se

apercibió a la demandada ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria, en términos del artículo 644-B, para que procediera a desocupar el inmueble materia de la Litis en el término de **TREINTA DÍAS NATURALES**, tomando en cuenta que fue notificada la demandada de dicho apercibimiento referido el día **veintinueve de marzo del año dos mil veinte**, por lo que, el término señalado concluye el día **veintinueve de abril del año dos mil veinte**; en consecuencia, se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado a efecto de proceder a la diligencia de lanzamiento a costa de la demandada ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria realizando la desocupación del bien inmueble ubicado en **CALLE *******, **COLONIA *******, **DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS** y hágase entrega física, material y jurídica a la parte actora *****, o a quien sus derechos represente, autorizándose para el caso de ser necesario el rompimiento de cerraduras; en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, en términos de dicho dispositivo legal.

CUARTO.- Se condena a ***** también conocida como *****, en su carácter de arrendataria a pagar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$13,200.00 (TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N)** derivada de las

pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas correspondientes a los meses **de Febrero a Diciembre del año dos mil diecinueve**, a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, dando un total **de once** mensualidades, por lo tanto, requiérasele a la parte demandada la cantidad señalada en líneas que anteceden, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, se hará trance y remate de los bienes muebles embargados en diligencia de **veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno**, y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos represente.

QUINTO.- Se **condena** a la demandada a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, el pago de las **PENSIONES RENTÍSTICAS que se sigan devengando hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio**, las cuales se calcularán a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se **absuelve** a la parte demandada ********* también conocida como *********, en su carácter de arrendataria, al pago de los gastos y costas, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió en definitiva y firma el **Maestro en Derecho LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **SARA GUADALUPE MUÑOZ FLORES**, con quien actúa y da fe.-

LMTS/pra