



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Cuernavaca, Morelos; a veintitrés de Abril del dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **Definitiva** los autos del expediente número **310/2020-2** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendadora, contra de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario y fiadora respectivamente, radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el día **treinta y uno de agosto del dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, registrado bajo el número de folio **436**, compareció **XXXXXXXXXX**, demandando en la vía ESPECIAL DE DESAHUCIO a **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario y fiadora respectivamente, de quien reclama las siguientes prestaciones:

*“...a).- La desocupación y entrega del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, Inmueble materia del arrendamiento celebrado entre la suscrita y el **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y la señora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiadora, mediante contrato de arrendamiento de fecha uno de septiembre de dos mil diecisiete. Desocupación y entrega que habrá de hacer la parte demandada, dentro del término de treinta días naturales contados a partir del emplazamiento a juicio que realice este H. Juzgado.*

*b).- El pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX** por concepto de rentas vencidas y no pagadas a razón **XXXXXXXXXX** mensuales mismos que se obligó a pagar en las fechas de pago: 15 DE MARZO DE 2020, 15 DE ABRIL DE 2020, 15 DE MAYO DE 2020, 15 DE JUNIO DE 2020, 15 DE JULIO DE 2020 Y 15 DE AGOSTO DE 2020, OBLIGACION QUE HAN DEJADO DE CUMPLIR, ya que a la fecha de la presentación de la presente demanda no ha realizado los pagos, es decir la demandada adeuda a la suscrita CINCO MESES de rentas, más las que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble*

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

materia del arrendamiento.

c) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra.

2.- Por proveído de data **tres de septiembre de dos mil veinte**, se le previno a la parte actora y una vez subsanada la misma, por auto de **dieciocho de septiembre del dos mil veinte**, se tuvo por admitida su demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a los demandados para que justificaran estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no ser así, se les previniera para que dentro del plazo de **treinta días** procedieran a desocupar el bien inmueble arrendado, por haber aducido la parte actora que la localidad arrendada se trata de **casa-habitación**; asimismo se ordenó su emplazamiento respectivo para que dentro del plazo de **cinco días** contestaran la demanda entablada en su contra.

3.- El **trece de octubre del dos mil veinte**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de dieciocho de septiembre de dos mil veinte, entendiendo la diligencia con la demandada **XXXXXXXXXX**.

4.- El **catorce de octubre del dos mil veinte**, previo citatorio, la Actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de dieciocho de septiembre de dos mil veinte, entendiendo la diligencia con quien dijo llamarse **XXXXXXXXXX** y bajo protesta de decir

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA verdad también conocida como XXXXXXXXXXXX y quien manifestó ser esposa del buscado XXXXXXXXXXXX

5.- Por auto de fecha **vente de octubre de dos mil veinte**, se tuvo a la demandada XXXXXXXXXXXX, en su carácter de fiadora, dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que estimaron convenientes, ordenándose dar vista a la parte contraria por el termino de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6.- En acuerdo de **nueve de noviembre del dos mil veinte**, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió el demandado XXXXXXXXXXXX, al haber omitido dar contestación la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto, teniéndole por precluido su derecho, en consecuencia se ordenó hacerle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio del **Boletín Judicial**.

7.- En ese orden procesal, por auto de fecha **nueve de noviembre de dos mil veinte**, con fundamento en el artículo **638** último párrafo del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la **audiencia de Ley** prevista por el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor, y se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por las partes en los siguientes términos:

De la parte actora XXXXXXXXXXXX se **admitieron**: la **confesional** a cargo del demandad XXXXXXXXXXXX La **declaración de parte**, a cargo de la parte demandado XXXXXXXXXXXX; la **confesional** a cargo de la demandada XXXXXXXXXXXX; La **declaración de parte**, a cargo de la parte demandada IRMA XXXXXXXXXXXX también conocida como

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

XXXXXXXXXX; la **prueba testimonial** a cargo de los atestes XXXXXXXXXXXX; la **documental privada**: consiste en el contrato de arrendamiento marcado con el número 6 del al escrito inicial de demanda; la **documental privada**: consiste en el contrato de arrendamiento marcado con el número 7 del al escrito inicial de demanda; **documental privada**: consiste en el contrato de arrendamiento marcado con el número 8 del al escrito inicial de demanda; **la presuncional en su doble sentido aspecto legal y humana** las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica, **la instrumental de actuaciones** las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica.

De las ofrecidas por la demandada XXXXXXXXXXXX mediante escrito de cuenta número **1899**, **se admitieron**: la **confesional** a cargo de la actora XXXXXXXXXXXX; **documental privada**: consiste en las actas de nacimiento y matrimonio de los codemandados; la **testimonial** a cargo de los atestes XXXXXXXXXXXX **la instrumental de actuaciones** las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica; **la presuncional en su doble sentido aspecto legal y humana** las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica.

8.- Con fecha **veinticuatro de noviembre del dos mil veinte**, se tuvo por presentada a XXXXXXXXXXXX en su carácter de parte demandada, anexando a su escrito de cuenta, un sobre cerrado en el que dijo contener tres llaves del inmueble materia del presente juicio, dándose **vista** a la parte actora por el plazo de tres días para que se manifestara lo que a su derecho correspondiera, y atendiendo a las manifestaciones que vierte la demandada en el escrito de cuenta, se ordenó llevar a cabo la inspección judicial a cargo de la actuaría adscrita a este

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Juzgado, en el inmueble objeto de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX** a efecto de que verificar la ocupación o desocupación del inmueble de mérito.

9.- El **siete de diciembre del dos mil veinte**, tuvo verificativo la Inspección Judicial ordenada por auto de fecha veinticinco de noviembre del dos mil veinte, por la actuario adscrita a este Juzgado, en el que hizo constar que en el inmueble no se encontró pertenencia alguna, quedando el inmueble cerrado por la fedataria, con el juego de llaves proporcionado por el juzgado.

10.- Mediante escrito de **nueve de diciembre del dos mil veinte**, se tuvo por presentada a la parte actora por conducto de su abogado patrono **XXXXXXXXXX**, dando contestación a la vista ordenada por auto de veinticinco de noviembre del dos mil veinte, previa solicitud de la parte actora en solicitar la entrega de las llaves consignadas, recayó el auto con esa misma fecha ordenándose poner en **posesión material y jurídica** del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX** a la parte actora.

11.- Mediante audiencia de fecha **once de diciembre de dos mil veinte**, 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 de los demandados **XXXXXXXXXX e 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, se procedió a desahogar la **prueba Confesional** a cargo de la parte demandada **IRMA XXXXXXXXXX**, mismo que al no haber

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

comparecido a las diligencias de mérito fue declarada **confesa** al tenor del pliego de posiciones e interrogatorio que previamente fueron calificadas de legales; por otra parte se procedió al desahogo de la prueba **testimonial** a cargo del ateste **XXXXXXXXXX**, mismo que declaro al tenor del interrogatorio previamente calificado de legal; acto continuo por cuanto a la ateste **XXXXXXXXXX**, se le tuvo a la parte actora por desistida a su más entero perjuicio y responsabilidad de la prueba testimonial a cargo de la ateste **XXXXXXXXXX**; **enseguida se** procede al desahogo de la prueba **confesional** a cargo de la parte actora **XXXXXXXXXX**, y ante la incomparecencia de la parte demandada **XXXXXXXXXX** al no haber exhibido con anticipación el pliego de posiciones o en su caso formular las posiciones respectivas, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de nueve de noviembre del dos mil veinte, **declarándose desierta** la prueba confesional a cargo de la actora **XXXXXXXXXX**. De igual forma se procedió al desahogo de la prueba **testimonial** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX**, y dada su incomparecencia quedando a cargo de la parte demandada la presentación de los mismos, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de nueve de noviembre del dos mil veinte, **declarándose desierta** la prueba testimonial a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX**.

12.- Por escrito de **dieciséis de marzo del dos veintiuno**, se tuvo por presentada a la parte actora **XXXXXXXXXX**, desistiéndose de la prueba de declaración de parte a cargo de los demandados **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**; escrito que fue ratificado por comparecencia de veintitrés de marzo del dos mil veintiuno.

13.- El **veintiséis de marzo del dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la Licenciada **XXXXXXXXXX**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

abogada patrono de la parte actora, formulando sus alegatos que a su parte correspondieron.

14.- Con fecha **veintisiete de noviembre del dos mil dieciocho**, se tuvo por presentado a **XXXXXXXXXX** en su carácter de parte demandada, anexando a su escrito de cuenta, un sobre cerrado en el que dijo contener tres llaves del inmueble ubicado en Privada de la Joya, número 20, de la calle Hermenegildo Galeana, Colonia Acapantzingo, Cuernavaca, Morelos, C.P. 62440, dando así cumplimiento en tiempo y forma a lo ordenado por auto de fecha **veintidós de junio del año dos mil dieciocho**, mediante el cual, se les requirió la desocupación del inmueble materia de la litis, dándose vista a la parte actora por el plazo de tres días para que se manifestara lo que a su derecho correspondiera, vista que se tuvo por contestada mediante auto de cinco de diciembre del dos mil dieciocho, previa solicitud de la parte actora en solicitar la entrega de las llaves consignadas, se ordenó la devolución de las llaves exhibidas previa toma de razón que obre en autos.

15.- Mediante audiencia de **doce de abril del dos mil veintiuno**, día señalado para que tuviera verificativo la continuación de la **AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS**, se hizo constar la incomparecencia injustificada de la parte actora **XXXXXXXXXX**, no obstante de estar debidamente notificada, así mismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada **XXXXXXXXXX**, no obstante de estar debidamente notificados y al no haber mas pruebas pendientes por desahogar, se procedió a desahogar la etapa de **alegatos**, mismos que exhibieron sus alegatos mediante los escritos con número de cuenta 403 y 507, mismos que serán tomados en consideración al momento de resolver en definitiva; en consecuencia y por así permitir el estado procesal que guarda el presente asunto, se cita, se

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

citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia 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 OCTAVA** del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a las leyes vigentes y a los Tribunales competentes de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando en forma expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

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 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:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“...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.

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 su propio derecho y los demandados **XXXXXXXXXX**, fueron debidamente emplazados, por cuanto al primero se le declaró la contumacia y la segunda compareció a juicio quien opuso sus defensas y excepciones, 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 **uno de septiembre del dos mil diecisiete**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, respecto del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de no haber sido impugnado por los demandados, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora, arrendatarios y la obligación de los mismos de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

IV.- Toda vez que la demandada **IRMA XXXXXXXXXXXX**, dio contestación a la demanda entablada en su contra, se procede al estudio de las **defensas** y **excepciones** que opuso.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las defensas y excepciones aludidas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de

**PODER JUDICIAL**

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**

éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro **214059** de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

"EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga."

Establecido lo anterior, respecto a las excepciones marcadas con los arábigos 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 9 consistentes en **la falta de acción y derecho; la de sine action agis; la imposibilidad de cobro por situación económica, salud en el mundo; la que refiere a la instancia humana jurídica de que ante lo imposible nadie ésta obligado en razón de las edades de los codemandados y la de oferta de venta del**

inmueble; más que excepciones, constituyen defensas cuyo efecto jurídico sólo consisten en negar la acción que hace valer la parte actora, y arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo anterior, dichas defensas quedaran resueltas con posterioridad, durante el análisis que se realice de la acción ejercitada por la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia registrada con el número 1013829, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Apéndice 1917- Tomo V. Civil Segunda Parte-TCC Primera Sección-Civil Subsección 2-Adjetivo, Octava Época, página 1370, que a la letra dice:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

Ahora bien, por cuanto a la excepción, en relación a las **que se deriven de la contestación de demanda;** una vez analizada, es menester precisar que, previo el análisis del escrito de contestación de demanda presentado en fecha veinte de octubre del dos mil veinte, no se desprenden defensas ni excepciones diversas a las que opuso expresamente la demandada y que fueron motivo de estudio.

Por cuanto a la excepción marcada con el número 7, consistente en **la que se desprende del artículo 644-I,** la misma resulta **improcedente** en virtud, de que obran en las

**PODER JUDICIAL**

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**

piezas procesal la inspección judicial, practicada por la fedataria adscrita a este Juzgado de fecha **siete de diciembre del dos mil veinte**, de la cual se advierte que el inmueble materia del presente juicio se encuentra totalmente vacío, por lo que dicha excepción deviene improcedente.

Ahora bien, a efecto de demostrar los hechos en que funda sus excepciones, la demandada **XXXXXXXXXX** en su escrito de contestación, ofreció diversas probanzas, de las cuales fueron **admitidas**: la **confesional** a cargo de la actora **XXXXXXXXXX**, misma que fue **declarada desierta** por audiencia de fecha once de diciembre del dos mil veinte; **documental privada**: consiste en las actas de nacimiento y matrimonio de los codemandados; la **testimonial** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX** misma que fue **declarada desierta** por audiencia de fecha once de diciembre del dos mil veinte; **la instrumental de actuaciones** las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica; **la presuncional en su doble aspecto legal y humana** las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica.

Por consiguiente, obra en el sumario en estudio, **documental privada** consiste en las actas de nacimiento y matrimonio de los codemandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiadora; documental a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria plenos en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, empero ineficaz para tenerle por acreditados los pagos de las pensiones rentísticas que aduce a demanda.

Así también, ofreció las pruebas **instrumental de actuación** y **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana**, pero de las constancias que corren agregadas en

autos, no se advierten elementos de convicción que aporten credibilidad a su dicho y que acrediten los hechos en que funda las defensas y excepciones que opuso.

En tal sentido, siendo que en términos del artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor, corría a cargo de la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, acreditar su dicho, al no haberlo hecho, se **DECLARAN INFUNDADAS** las excepciones en estudio, así como las manifestaciones que hizo valer respecto al haber realizado pagos de renta a la parte actora por la cantidad de **XXXXXXXXXX** en efectivo a su padre **XXXXXXXXXX** y un segundo pago de **XXXXXXXXXX** a su amiga **XXXXXXXXXX**

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 la actora **XXXXXXXXXX**, promueve juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXXXX** y **IRMA XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario y fiadora respectivamente, las prestaciones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

"..."**a).**- La desocupación y entrega del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXXOS**, Inmueble materia del arrendamiento

**PODER JUDICIAL**

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**

celebrado entre la suscrita y el **XXXXXXXXXX** en su carácter de **arrendatario** y la señora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de **fiadora**, mediante contrato de arrendamiento de fecha uno de septiembre de dos mil diecisiete. Desocupación y entrega que habrá de hacer la parte demandada, dentro del término de treinta días naturales contados a partir del emplazamiento a juicio que realice este H. Juzgado.

b).- El pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX** por concepto de rentas vencidas y no pagadas a razón **XXXXXXXXXX** mensuales mismos que se obligó a pagar en las fechas de pago: 15 DE MARZO DE 2020, 15 DE ABRIL DE 2020, 15 DE MAYO DE 2020, 15 DE JUNIO DE 2020, 15 DE JULIO DE 2020 Y 15 DE AGOSTO DE 2020, OBLIGACION QUE HAN DEJADO DE CUMPLIR,, ya que a la fecha de la presentación de la presente demanda no ha realizado los pagos, es decir la demandada adeuda a la suscrita CINCO MESES de rentas, más las que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento.

c) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio."

Ahora bien, de la cláusula **CUARTA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que la vigencia del mismo sería de doce meses forzosos, con inicio el **día uno de septiembre del dos mil diecisiete**; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma el actor, la relación contractual continuó después de vencido el mismo pues del demandado continuaba haciendo uso del bien inmueble.

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

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

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

Del anterior dispositivo, se deduce que, a virtud de la tácita reconducción el contrato de arrendamiento se

extiende por tiempo indefinido, y el arrendatario debe pagar la renta que corresponda, con arreglo a lo que pagaba, es decir, que el arrendamiento continúa en los mismos términos y condiciones en que se celebró.

Así también, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por el arrendador en el sentido de que el arrendatario le adeuda rentas de los meses **MARZO, ABRIL MAYO, JUIO, JULIO y AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE**, correspondía a los demandados **XXXXXXXXXX e IRMA XXXXXXXXXXXX**, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que en la especie no aconteció, ya que si bien el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, cierto es también, que la demanda **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiadora compareció al juicio y opuso las defensas y excepciones, mismas que fueron declaradas improcedentes, por falta de interés de su parte para el desahogo de las pruebas ofertadas para acreditar dichas excepciones, ya que las mismas fueron declaradas desiertas, en ese sentido no acreditó estar al corriente en el pago de las rentas de los meses **MARZO, ABRIL MAYO, JUIO, JULIO y AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE**, que hoy se le reclaman, limitándose a manifestar lo siguiente: *"...en el mes de abril se le dieron XXXXXXXXXXXX en efectivo a su padre XXXXXXXXXXXX manifestando que después pasaría a dejar el recibo pago que se realizó en poder legislativo número 10 y en el mes de julio se realizó otro pago por XXXXXXXXXXXX pago que recibió XXXXXXXXXXXX amiga de la actora quien otras ocasiones ya se le había entregado la renta al igual que a su madre y por la confianza que existe entre las partes no nos dieron recibo manifestando que después la actora lo mandaría..."* (sic); circunstancias que no acreditó; por tanto existe la

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

presunción de que, como lo refirió el actor, los demandados han 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:

"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."

Asimismo, se robustece la acción de la parte actora con la **CONFESIÓN FICTA** en que incurrieron los demandados **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX**, respetivamente, dada la incomparecencia injustificada de los mismos al desahogo de la prueba **confesional** a su cargo, confesando los demandados fictamente en su perjuicio lo siguiente: "Que celebro contrato de arrendamiento de fecha uno de septiembre del dos mil diecisiete, respecto de la casa-habitación ubicada en la **XXXXXXXXXX** con la señora **XXXXXXXXXX**; que en la cláusula primera del contrato de arrendamiento de fecha uno de septiembre del dos mil diecisiete, se obligó a pagar por concepto de pensión rentística la cantidad de **XXXXXXXXXX** que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **marzo** del dos mil veinte; que a la

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

fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **abril** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **mayo** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **junio** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **julio** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **agosto** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **septiembre** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **octubre** del dos mil veinte; que a la fecha adeuda la pensión rentística a que se obligó en el contrato de arrendamiento, correspondiente al mes de **noviembre** del dos mil veinte; que desocupo la casa-habitación en privada norte ahuehuetitlán, número 17, Colonia Lomas de Cortés en Cuernavaca, Morelos; probanza a la cual, se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en el artículo **490** del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos, en virtud de estar desahogada en términos de ley y no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Ahora bien, obra en las piezas procesales la prueba **documental privada** consistente en un **Contrato de arrendamiento base de acción** de fecha uno de septiembre de dos mil diecisiete, celebrado por la parte actora y el propio demandado, en su carácter de arrendador, exhibido por la parte actora como base de acción; documental a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria plenos en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449 y 490** del

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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.

Aunado a lo anterior, obra en el sumario la prueba **documental privada** consistente en dos **Contratos de arrendamiento** de fechas diez de septiembre de dos mil dos mil cinco y uno de enero del dos mil quince, celebrados por la parte actora y los demandados, en su carácter de arrendador, arrendatario y fiadora; documentales 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 fueron objetados por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.

No pasa desapercibido para quien resuelve que de autos se desprende que la parte la actora, con el fin de demostrar los hechos narrados en su escrito inicial de demanda y el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ofreció la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, desistiéndose de la prueba testimonial a cargo de **XXXXXXXXXX** a su más entero perjuicio; siendo dable precisar, que se tuvo por desahogada la testifical a cargo de **XXXXXXXXXX**, la cual carece de fuerza probatoria para justificar la existencia de los hechos que aduce la actora en su escrito inicial de demanda, ello en razón, de que la declaración de un solo testigo podrá formar convicción si en él concurren circunstancias que sean garantía de veracidad, lo hagan insospechable de falsear los hechos sobre los que declara, y que fue el único que se percató de ellos, siendo que en este caso el oferente de la prueba señaló en su narrativa que fueron dos testigos los

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

que se percataron de los hechos, de ahí que para que la declaración de un testigo pueda formar convicción deberá reunir como principal característica la de ser un testigo único, lo que en este caso no sucedió, partiendo de que fue el propio actor quien ofreció la testimonial a cargo de dos testigos, exhibiendo un solo interrogatorio; de lo que se colige que para ofrecer sus atestes, se partió de que ambos conocían lo aseverado en su narrativa de los hechos, por ello, se insiste, con independencia de la forma en que se haya ofrecido la testimonial, lo cierto es que no se hizo partiendo de que fuera un testigo único; pues se determina que para que se otorgarle valor probatorio a la prueba testimonial, basta que las declaraciones rendidas por los testigos sean congruentes respecto de las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se percataron de los hechos, siendo que en el caso el oferente de la prueba señaló que fueron dos testigos a quienes les constan los hechos narrados en su escrito inicial de demanda, así como del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por lo que la testimonial a cargo del ateste **XXXXXXXXXX** carece de fuerza probatoria, luego entonces, en nada benefician los intereses de la parte actora.

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 la demandada que se encuentran al corriente en el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, se genera la presunción de que las mismas no han sido pagadas.

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de esta Juzgadora, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte de los

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

demandados **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora; en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.

VI. Por consiguiente, respecto a la prestación marcada con el inciso **a)**, Se condena a los demandados **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, a la desocupación del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX** que de hecho **ya existe**, dado que de las constancias que integran el sumario, se advierte que en diligencia de **Inspección Judicial** de **siete de diciembre del dos mil veinte**, practicada la fedataria adscrita a esta Juzgado, hizo contar en el acta respectiva que el inmueble se encontraba vacío. En consecuencia, se ordena que por conducto del actuario adscrito a este Juzgado, y utilizando el juego de llaves que puso a disposición de este juzgado la demandada **XXXXXXXXXX** se haga la entrega REAL, MATERIAL Y JURÍDICA a la actora **XXXXXXXXXX** del inmueble objeto de este juicio, ubicado en XXXXXXXXXX levantando el acta circunstanciada respectiva.

VII. Asimismo, referente a la prestación marcada con el inciso **b)**, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada"**; resulta procedente condenar a los demandados **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, al pago de la cantidad total de **XXXXXXXXXX** por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **marzo, abril, mayo, junio,**

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

julio y agosto del dos mil veinte a razón de **XXXXXXXXXX** **cada una**, más las que se siguieron venciendo hasta el día hábil siguiente en que surtió efectos la notificación del auto de nueve de diciembre de dos mil veinte, en que se ordeno poner posesión material y jurídica del inmueble motivo de este juicio a la parte actora, previa solicitud de la abogada patrono Licenciada **XXXXXXXXXX**, mediante escrito de nueve de diciembre del dos mil veinte, para que entrara nuevamente en posesión, es decir, el **quince de diciembre de dos mil veinte**, **previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia**. Lo anterior se determina así, porque de la puesta a disposición de las llaves y del inmueble objeto de este juicio se le dio vista a la parte actora, vista que se tuvo por contestada mediante auto de nueve de diciembre del dos mil veinte, en el que previa solicitud de su abogado patrono se decretó su entrega a la parte actora, **lo que tiene como resultado la extinción de la obligación de pago de renta a cargo de los demandados, porque a partir de la fecha antes precisada (quince de diciembre de dos mil veinte), la parte actora estuvo en condiciones de tener nuevamente la posesión del bien raíz objeto de este litigio, máxime que no adujo ningún impedimento para ello.**

Lo anterior se refuerza con la **jurisprudencia** 1a./J.106/2012/10a.) Primera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo 1, enero de 2013, página 467, registró 2002456, que estatuye:

“ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE.

Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación

**PODER JUDICIAL**

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**

del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso.

VIII.- En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo de la tramitación del presente juicio se reclaman en el inciso **c)**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento de los demandados **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, 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.

IX. Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario al considerando **VII** de este fallo,

apercibidos 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**, en su carácter de arrendatario, no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; por cuanto a **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, compareció a juicio y no justifico sus defensas y excepciones, ni acredito estar al corriente en el pago de rentas; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena a los demandados **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario e **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora, a la desocupación del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX** que de hecho **ya existe** por los motivos expuestos en el considerando **VI** de esta resolución; en consecuencia, se ordena que por conducto del actuario adscrito a este Juzgado, y utilizando el juego de llaves que puso a disposición de este juzgado la demandada **XXXXXXXXXX** se haga la entrega REAL, MATERIAL Y JURÍDICA a la actora **XXXXXXXXXX** del inmueble

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

objeto de este juicio, ubicado en XXXXXXXXXX levantando el acta circunstanciada respectiva.

CUARTO.- Se condena a los demandados XXXXXXXXXX, en su carácter de arrendatario e XXXXXXXXXX en su carácter de fiadora, al pago de la cantidad de XXXXXXXXXX por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto** a razón de XXXXXXXXXX cada una, más las que se siguieron venciendo hasta el día hábil siguiente en que surtió efectos la notificación del auto de nueve de diciembre de dos mil veinte, en que se ordeno poner posesión material y jurídica del inmueble motivo de este juicio a la parte actora, previa solicitud de la abogada patrono Licenciada XXXXXXXXXX, mediante escrito de nueve de diciembre del dos mil veinte, para que entrara nuevamente en posesión, es decir, el **quince de diciembre de dos mil veinte, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.** Lo anterior por los motivos expuestos en el considerando **VII** de esta resolución.

QUINTO.- Se condena a los demandados XXXXXXXXXX, en su carácter de arrendatario e **IRMA** XXXXXXXXXX en su carácter de fiadora, 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** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor en la Entidad. Lo anterior por los motivos expuestos en el considerando **VIII** de esta resolución.

SEXTO.- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario al considerando **VII** de este fallo, **apercibidos** que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la

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

ejecución forzosa, se les requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realicen, 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ÉRENDIRA 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.