



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a catorce de junio del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **701/2017**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **XXXXXXXXXX** contra **XXXXXXXXXX**, 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,

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 **diecinueve de octubre de dos mil diecisiete**, compareció **XXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, las siguientes pretensiones:

A).- La desocupación y entrega de la casa habitación IDENTIFICADA COMO INTERIOR OCHO DOMICILIO ubicado en la calle XXXXXXXXXXX, y como consecuencia de la falta de pago de las pensiones rentísticas corrientes a partir del mes de Junio del año 2011 Al mes de septiembre del año 2017.

B).- El pago de la cantidad de XXXXXXXXXXX, por el concepto de las rentas vencidas de la casa habitación ubicada en calle XXXXXXXXXXX, y como consecuencia de la falta de pago de las pensiones rentísticas corrientes a partir del mes de junio del año 2011 al mes de septiembre del año 2017, misma cantidad que resultan de la operación aritmética de multiplicar la cantidad de XXXXXXXXXXX, por los 76 meses que el hoy demandado ha dejado de cubrir de las rentas pactadas hasta el día de la fecha de la presentación de la presente demanda.

C).- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado.”

D).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

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 **veintitrés de octubre del dos mil diecisiete**, se previno a la parte actora, para que en el plazo de tres días, aclare la cantidad total por la cual solicita se aplique la medida provisional solicitada y una vez subsanada la misma por auto de **treinta y uno de octubre del dos mil diecisiete**, 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 rentas pactadas y que en caso de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** procediera a desocupar la casa habitación, apercibida que en caso de no hacerlo se procedería al lanzamiento a su costa; y que en caso de no justificar con los recibos de renta correspondientes, estar al corriente en el pago de las rentas pactadas, se procedería a embargar bienes propiedad del demandado bastantes para cubrir la cantidad de **XXXXXXXXXX**, por concepto de rentas **vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de junio, julio agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre **del dos mil once**; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre **del dos mil doce**; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre **del dos mil trece**; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre **del dos mil catorce**; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto,



PODER JUDICIAL

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

septiembre, octubre noviembre y diciembre **del dos mil quince**; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre **del dos mil dieciséis**; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre **del dos mil diecisiete**; ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada para que dentro del plazo **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y opusiera las excepciones que tuviere; asimismo, se ordenó apercibirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción y en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se le harían y surtirían efectos mediante la publicación del **Boletín Judicial**.

3. El **dieciséis de enero del dos mil dieciocho**, la Actuaría adscrita a este Juzgado Primero Menor, dio cumplimiento a lo ordenado por auto de treinta y uno de octubre del dos mil diecisiete, entendiéndose con la persona buscada y quien dijo llamarse **XXXXXXXXXX** y ser la persona buscada y habitante de dicho inmueble; **sin que se decretara embargo alguno**.

4. Por auto de **veinticuatro de enero del dos mil dieciocho**, se tuvo en tiempo y forma a la demandada **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, ordenándose dar vista a la parte actora con las copias simples por el plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera; y toda vez que el demandado hace valer la excepción de incompetencia por declinatoria, se tiene por admitida la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA**; consecuentemente se ordenó remitir testimonio de todo lo actuado ante el Tribunal de Alzada para que procediera al trámite de la incompetencia planteada y **requerir a ambas**

partes para que dentro del término de **TRES DÍAS** señalara domicilio en la Segunda Instancia y designaran abogado patrono que los representara en esa instancia.

5. Con fecha **dos de febrero del dos mil dieciocho**, se tuvo a la parte actora dando contestación en tiempo y forma a la vista ordenada por auto de veinticuatro de enero del dos mil dieciocho, teniéndose por hechas sus manifestaciones.

6.- Por auto de **diecinueve de septiembre del dos mil dieciocho**, se tuvo por presentado el oficio **244/2018**, registrado en este juzgado con el número **3772**, signado por el Licenciado **MANUEL DIAZ CARBAJAL**, Magistrado Presidente de la Tercera sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, mediante el cual remite a este Juzgado la ejecutoria de doce de julio del dos mil dieciocho en la que resolvió: **“PRIMERO.- Es INFUNDADA** la excepción de incompetencia por declinatorio por razón de la cuantía interpuesta por la demandada **XXXXXXXXXX...**”.

7.- En auto **de trece de febrero del dos mil diecinueve**, se tuvo por desistida a la parte actora a su más entero perjuicio de la demanda entablada en contra de la demandada **MARLEN VENCES CARDOS**, en su carácter de fiadora.

8. Mediante auto de **cuatro de marzo del dos mil diecinueve**, y por permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, en términos de lo dispuesto por el artículo **640** 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 **AUDIENCIA DE LEY** 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 de la demandada



PODER JUDICIAL

XXXXXXXXXX; la **documental privada** Contrato de Arrendamiento anexo al escrito inicial de demanda; las **documentales privadas** consistentes en los setenta y seis recibos de falta de pago; la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** la cual se desahoga por su propia y especial naturaleza jurídica.

Respecto a las pruebas ofrecidas por la parte actora en su escrito de cuenta 479 a (foja 89) y 525, se provee lo siguiente: se admite la **testimonial** a cargo de XXXXXXXXXXXX, quedando a cargo de la oferente la presentación de los testigos; la prueba **pericial en materia de documentoscopia y grafoscopia**, misma que deberá versar sobre los puntos ofrecidos por el demandado, señalados en el escrito de contestación de demanda, teniéndose por designado como perito a XXXXXXXXXXXX; y tomando en cuenta que ambas partes ofrecen esta prueba en las mismas materias, este Juzgado designado como perito a XXXXXXXXXXXX en los términos y con el apercibimiento correspondientes; la prueba **pericial en materia de topografía**, misma que deberá versar sobre los puntos ofrecidos por el demandado, señalados en el escrito de contestación de demanda, teniéndose por designado como perito a XXXXXXXXXXXX; y tomando en cuenta que ambas partes ofrecen esta prueba en las mismas materias, este Juzgado designado como perito a XXXXXXXXXXXX; la **documental publica**, marcada con el número 11; el **informe de autoridad**, a cargo del Presidente de la XXXXXXXXXXXX; el **informe de autoridad**, a cargo del XXXXXXXXXXXX; el **informe de autoridad**, a cargo del XXXXXXXXXXXX.

De la demandada XXXXXXXXXXXX, se **admitieron:** la **confesional y declaración de parte** a cargo de la actora XXXXXXXXXXXX; la **testimonial** a cargo de XXXXXXXXXXXX, quedando a cargo del oferente de la prueba la presentación de sus testigos; la prueba **pericial en materia de**

documentoscopia y grafoscopia, misma que deberá versar sobre los puntos ofrecidos por el demandado, señalados en el escrito de contestación de demanda, teniéndose por designado como perito a **XXXXXXXXXX** y tomando en cuenta que ambas partes ofrecen esta prueba en las mismas materias, este Juzgado designado como perito a **XXXXXXXXXX** en los términos y con el apercibimiento correspondientes; la prueba **pericial en materia de topografía**, misma que deberá versar sobre los puntos ofrecidos por el demandado, señalados en el escrito de contestación de demanda, teniéndose por designado como perito a **XXXXXXXXXX**; y tomando en cuenta que ambas partes ofrecen esta prueba en las mismas materias, este Juzgado designado como perito a **XXXXXXXXXX**; **el informe de autoridad** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales; las **pruebas documentales** marcadas con el número **7** y **8** consistentes en una copia de acta de matrimonio y copia certificada de Escritura Pública 104,926; el informe a cargo del **XXXXXXXXXX**; las **pruebas documentales** marcadas con los números 11 y 12 consistentes en constancia de residencia y constancia de nacimiento con número de folio 03990: la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana y la Instrumental de actuaciones** las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

9. Por auto de **veinticinco de marzo del dos mil diecinueve**, respecto a las pruebas documentales marcadas con los números 7 y 8 ofrecidas en el escrito de cuenta 479 y 525 a efecto de proveer sobre su admisión o desechamiento, se le tuvo por precluido su derecho al no haber dado cumplimiento a lo ordenado por auto de cuatro de marzo del dos mil diecinueve; en consecuencia se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de cuatro de marzo del dos mil diecinueve; decretándose el desechamiento de las mismas.



PODER JUDICIAL

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

10.- Por auto de **veinticinco de marzo del dos mil diecinueve**, por cuanto a las pruebas periciales ofrecidas por la parte actora a cargo de los peritos **XXXXXXXXXX** en materia de DOCUMENTOSCOPIA, GRAFOSCOPIA y TOPOGRAFIA, se le tuvo por precluido su derecho al no haber dado cumplimiento a lo ordenado por auto de cuatro de marzo del dos mil diecinueve; en consecuencia se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de cuatro de marzo del dos mil diecinueve, es decir, las citadas pruebas periciales se perfeccionaran con la emisión del solo dictamen que rinda el perito designado por este Juzgado en las citadas materias.

11.- En proveído de **veintinueve de marzo del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentada a la parte demandada **XXXXXXXXXX**, solicitando la sustitución del perito **XXXXXXXXXX** por la perito **XXXXXXXXXX** en materia de **Documentoscopia y Grafoscopia**.

12.- El **uno de abril del dos mil diecinueve** tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de Ley**, y encontrándose debidamente preparada, se procedió al desahogó de la **confesional** y la **declaración de parte** ofrecidas por la parte actora a cargo de la demandada **XXXXXXXXXX**; asimismo, se desahogó la **testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de **XXXXXXXXXX**; acto continuo en uso de la voz el abogado patrono de la parte demandada Licenciado **XXXXXXXXXX**, promoviendo el incidente de tachas **respecto al ateste XXXXXXXXXXXX**; **Respecto de las pruebas ofrecidas por la demandada XXXXXXXXXXXX** se desahogó la **confesional** y la **declaración de parte** a cargo de la actora **XXXXXXXXXX**, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la prueba **testimonial** ofrecida por la parte demandada a cargo de **XXXXXXXXXX**, y ante la incomparecencia de los testigos, no obstante que su presentación quedo a cargo de la demanda, se le hizo

efectivo el apercibimiento decretado por auto de cuatro de marzo de dos mil diecinueve, declarándose desierta la referida prueba **testimonial** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX**.

13.- Por comparecencia de **cuatro de abril del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentada a la perito designada por la parte demandada **XXXXXXXXXX** aceptando y protestando el cargo conferido.

14.- En auto de **veinticuatro de abril del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentada a la perito designada por la parte demandada **XXXXXXXXXX** exhibiendo su dictamen pericial, requiriéndole ratificar el mismo.

15.- En proveído de **veinticuatro de abril del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al perito designado por este Juzgado **XXXXXXXXXX**, exhibiendo su dictamen pericial, miso que fue ratificado con esta misma fecha (a foja 508).

16.- Con fecha **doce de junio de dos mil diecinueve**, se tuvo por presentada a la Licenciada **XXXXXXXXXX** en su carácter de **XXXXXXXXXX**, dando cumplimiento a lo solicitado mediante oficio 926/19 de fecha veinticuatro de abril del dos mil diecinueve y ordenado por auto de fecha cuatro de marzo del dos mil diecinueve, respecto de los puntos propuestos por el oferente de la prueba de informe ofrecida por la parte actora.

17.- Con fecha **treinta de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al Licenciado **XXXXXXXXXX**, dando cumplimiento a lo solicitado mediante oficio 924/19 de fecha veinticuatro de abril del dos mil diecinueve, girado por este Juzgado.

18.- El **quince de noviembre del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentada a la Licenciada **XXXXXXXXXX** dando cumplimiento a lo solicitado mediante oficio 925/19 respecto



PODER JUDICIAL

de la prueba de informe de autoridad ofrecida por la parte actora.

19.- En auto **siete de febrero del dos mil veinte**, se tuvo por precluido el derecho a la parte demandada efecto de que el perito Topografía designado de su parte de perito **XXXXXXXXXX** aceptara y protestara el cargo conferido.

20.- En diligencias de **siete de abril del dos mil veintiuno**, atendiendo al estado procesal de los autos y toda vez que la perito **XXXXXXXXXX** no dio cumplimiento con la ratificación de su dictamen ordenado por auto de fecha veinticuatro de abril del dos mil diecinueve, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de fecha siete de febrero de dos mil veinte, en relación con el auto de fecha cuatro de marzo del dos mil diecinueve y se tuvo por perfeccionada la pruebas pericial en materia de documentoscopia y grafoscopia con él solo dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado.

21.- Por audiencia de **siete de mayo del dos mil veintiuno**, se ordenó concluir la prueba en materia de Topografía, a cargo del perito **XXXXXXXXXX** designado por este Juzgado.

22.- En audiencia de **diecisiete de mayo del dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de **ALEGATOS** previa certificación se hizo constar la incomparecencia de la parte actora y demandada, y dada su incomparecencia de les tuvo por precluido su derecho para formular los alegatos que a su derecho correspondieran; en consecuencia se ordenó turnar los presente autos al área de proyectos para dictar la sentencia definitiva correspondiente.

23.- Por auto de **treinta y uno de mayo del año en curso**, se ordenó disponer del plazo de tolerancia de **diez días** para

dictar la sentencia definitiva correspondiente, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

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, a virtud de lo resuelto por la Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, en la sentencia de fecha **doce de julio de dos mil dieciocho**, dictada en el Toca Civil **87/2018-17**, formado con motivo de la **excepción de incompetencia por declinatoria en razón de la cuantía** interpuesta por la demandada **XXXXXXXXXX**, en la que se resolvió **infundada** la excepción en comento, **ordenándose a esta Juzgadora continuar en el conocimiento y resolución del presente juicio.**

II. Una vez analizada la competencia, es procedente entrar al estudio de la vía propuesta por la parte actora, toda vez que ésta es un presupuesto procesal que debe analizarse aún de oficio, en virtud de que la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin que permita a los particulares adoptar diversas formas de Juicio, salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En el caso que nos ocupa, 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.



PODER JUDICIAL

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

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.

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** 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 y la demandada **XXXXXXXXXX** compareció a juicio por su propio derecho, sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuando a su capacidad de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, como ha quedado señalado en líneas anteriores, la misma tiene relación con el ejercicio de una acción, y en consecuencia supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrado, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio.

IV. Por metodología jurídica, siendo de explorado derecho que las cuestiones previas, tales como los **incidentes de tachas** planteados por las partes, se deben estudiar al dictar la resolución definitiva, previo al estudio de la cuestión trascendental, en razón de que la calificación de las tachas puede inferir en el resultado del presente asunto; por consiguiente, se procede al análisis del incidente de tachas



PODER JUDICIAL

interpuesto por la parte demandada por conducto de su abogada patrono licenciado **XXXXXXXXXX**, contra del testimonio vertido por **XXXXXXXXXX**, propuesta por la parte actora **XXXXXXXXXX**, refiriendo lo siguiente:

“...En este acto solicito se haga efectivo el incidente de tachas a la ateste en virtud, de que como vierte en el interrogatorio en base a sus respuestas, dicho ateste no le consta tales hechos del presente juicio en virtud, de que no especifica modo, tiempo y lugar, al momento del supuesto contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ya que como refiere en sus respuestas jamás menciona haber estado presente en momento de dicha firma, por lo cual solicito se tache el testigo por no tener credibilidad suficiente en cuestión de los hechos de la presente Litis, siendo todo lo que deseo manifestar.”

De conformidad con lo dispuesto por el artículo **472** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **todos los que tengan conocimiento de los hechos** que las partes deben probar, están **obligados** a declarar como testigos.

Por su parte, el artículo **478** del mismo ordenamiento legal, establece lo siguiente:

“Generales y relaciones personales del testigo. En el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación se procederá al examen.”

Consecutivamente, el arábigo **489** del mismo Código, señala lo siguiente:

“Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus

declaraciones o aparezca de otra prueba... La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.”

De los ordenamientos invocados, se desprende fundamentalmente que toda persona está obligada a declarar en calidad de testigo, en relación a los hechos que las partes deban probar, asimismo, de manera previa al examen de los testigos, en el acta respectiva, se hará constar su nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, precisándose si es pariente por consanguinidad o afinidad de alguna de las partes y en qué grado; o bien, si es dependiente de quien lo presenta, tiene algún interés en el juicio, o inclusive si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. Por último se señala que las partes pueden atacar el dicho de un testigo, cuando a su consideración alguna circunstancia afecte su credibilidad, **siempre y cuando esa circunstancia no haya sido expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba.**

Es oportuno establecer que las tachas son condiciones personales de los testigos y de las circunstancias de sus declaraciones, que restan valor probatorio a la prueba testimonial.

En el caso, la parte demandada por conducto de su abogada patrono hizo valer el incidente de tachas en relación a la declaración vertida por la atestes **y XXXXXXXXXXXX**, por considerar que no especifica las circunstancias de modo, tiempo y lugar, al momento de la celebración del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ya que como refiere en sus respuestas jamás menciona haber estado presente en momento de dicha firma.

Por consiguiente, las circunstancias expresadas por el abogado patrono de la parte demandada no se contraponen



PODER JUDICIAL

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

a su credibilidad, considerando que dichos señalamientos en que se basa, van encaminados a restar valor probatorio al testimonio en comento, sin embargo, la idoneidad o no de los testigos es una circunstancia que puede ser analizada cuando se haga la estimación de sus declaraciones al momento de valorar las pruebas, sin que la incidentista haga referencia a aspectos personales, que la testigo no haya declarado al rendir su testimonio, tal y como lo dispone el numeral **489** del Código Procesal Civil; en consecuencia, se declara **improcedente el incidente de tachas** hecho valer por la parte demandada por conducto de su abogado patrono, contra el testimonio de **XXXXXXXXXX**, mismo que quedará sujeto a la valoración legal de esta Juzgadora, en el resultado correspondiente al estudio de la acción incoada.

Ilustra a lo anterior, la tesis aislada registrada con el número 182331, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Enero de 2004, Novena Época, página 1596, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL. LA IDONEIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA DESAHOGAN PUEDE SER VALORADA AL PRONUNCIARSE LA SENTENCIA, CON INDEPENDENCIA DE SI SE PROMOVIO O NO LA TACHA DEL DECLARANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo [366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#) contiene todos aquellos supuestos en los que el legislador estimó que los testigos se encuentran impedidos para declarar. Por su parte **el artículo [445, fracción I](#), del citado ordenamiento faculta a las partes para promover el incidente de tachas en contra del testimonio de aquel que hubiere omitido mencionar al Juez, al momento de su comparecencia, encontrarse en alguna de las hipótesis que impiden su deposición.** Y por último, el artículo [437](#) de la codificación en cita contiene las reglas para valorar este medio de convicción y, en su fracción V, dispone como una circunstancia a considerar el hecho de que, por su probidad, independencia de posición y antecedentes personales, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos. Por ello, de una interpretación armónica y sistemática de los citados

preceptos legales, se obtiene que **la idoneidad o no de los testigos puede ser analizada cuando se haga la estimación o valoración de sus declaraciones, esto es, en la sentencia y, por lo mismo, no requiere forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas para que el juzgador esté obligado a conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción;** además, no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado a fin de que no precluya su derecho a inconformarse y tampoco alguna otra que restrinja las atribuciones del Juez para advertir la idoneidad y probidad del testigo con independencia de si se promovió o no la tacha del deponente."

Así también, es aplicable al presente el siguiente criterio tesis con número registrado 241041, visible en el Semanario Judicial de la Federación Volumen 109-114 Cuarta Parte, página 164, cuya sinopsis reza:

"TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN. Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurrir los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, **cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones...**"; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas."



PODER JUDICIAL

V. Toda vez que la demandada **XXXXXXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede a analizar las **EXCEPCIONES y DEFENSAS** que opuso, las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de contestación los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas 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 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 el número **I, III, V y VI** consistentes en la **DE FALTA DE LEGITIMACION AD PROCESUM, LA DE FALTA DE PERSONALIDAD y LA DE SINE ACTIONE AGIS**, mismas que por cuestión de método se estudian de manera conjunta por su íntima relación entre ellas, basadas en el hecho de que el actor no se encuentra facultado para actuar en el proceso como actor, en virtud de que no es el legítimo propietario del inmueble ubicado en calle Agustín Lara número 14 antes 155 de la Colonia Alta Vista de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; más que excepciones son un medio de defensa, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda; es decir, en 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, el excepcionante deberá estarse al resultado del estudio de la acción ejercitada por la parte actora; sirve de apoyo a lo anterior, el criterio de carácter obligatorio emitido por la Superioridad Federal que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, que versa:

"...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



PODER JUDICIAL

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...”.

En relación a la excepción marcada con el número **IV** consistente en: **LA DE INCOMPETENCIA**, misma que fue declarada **infundada** por la Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, mediante la ejecutoria de **doce de julio del dos mil dieciocho**.

Por cuanto a las excepciones marcadas con los números **VII** y **VIII** consistentes en: **LA OSCURIDAD y FALSEDAD DE LA DEMANDA Y LA FALTA DE REQUISITOS DE LA DEMANDA INICIAL**, no debe olvidarse que tal circunstancia es algo que compete a la Juzgadora, el analizar la demanda que se somete a su jurisdicción, tan es así que ésta cuenta con la facultad de desechar la demanda presentada, si ésta es oscura o irregular, tal y como lo dispone el artículo 357 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece: **“Si la demanda fuere oscura o irregular, el Juez puede prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos anteriores, señalando en concreto sus defectos; hecho lo cual le dará curso. El Juez puede hacer esta prevención por una sola vez y verbalmente. Si no le da curso en el plazo de quince días podrá el promovente acudir en queja ante el superior”**; sin embargo, la demanda fue admitida de manera directa al estimar que reunía los requisitos de ley, precisándose las prestaciones e inclusive los hechos con claridad, tan es así que la demandada contestó tanto las prestaciones como los hechos narrados por la actora, lo que pone de manifiesto que no existió oscuridad, ni falta de requisitos en la demandada formulada por el accionante.

El criterio emitido en líneas anteriores, se sustenta en la siguiente **Jurisprudencia** que textualmente dice:

**“Novena Época
Registro: 179523
Instancia: Primera Sala
Tesis: 1ª./J.133/2004
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXI, Enero 2005
Materia(s): Civil
Página: 257**

“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

De los artículos [34 y 37](#) del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo [225](#) de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos [223 y 224](#), pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez”.

Finalmente, por cuanto a las excepciones marcadas con los numerales **II, IX y X** consistentes en: **LA FALSEDAD DEL**



PODER JUDICIAL

DOCUMENTO BASE DE LA ACCION, LA INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 15 DE ABRIL DEL 2011 Y LA DE FALSIFICACION DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCION, mismas que se estudiaran de manera conjunta por su íntima relación entre ambas, y que el mismo hace valer, argumentando que funda dichas excepciones por la falta del elemento esencial, consistente en la manifestación de la voluntad, ya sea tácita o expresa ya que jamás firmo el contrato de arrendamiento y es falso que solo haya cubierto las mensualidades de los meses de abril y mayo del dos mil once, ya que jamás el actor le entrego dicho inmueble, manifestando no conocer a la actora, reiterando que jamás firmo de su puño y letra el contrato de arrendamiento.

Acorde a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **386** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

“Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.”

Ahora bien, a efecto de demostrar los hechos en que funda sus defensas y excepciones, la demandada **XXXXXXXXXX** en su escrito de contestación, ofreció diversas probanzas, de las cuales fueron admitidas: la prueba **pericial en materia de documentoscopia y grafoscopia**, misma que deberá versar sobre los puntos ofrecidos por la demandada, señalados en el escrito de contestación de demanda, teniéndose por designado como perito a **XXXXXXXXXX**; y tomando en cuenta que ambas partes ofrecen esta prueba en las mismas materias, este Juzgado designado como perito a **XXXXXXXXXX** en los términos y con el apercibimiento

correspondientes; la **confesional y declaración de parte** a cargo de la actora **XXXXXXXXXX**; la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX** quedando a cargo del oferente la presentación de los mismos; **el informe** a cargo del **XXXXXXXXXX**; **el informe** a cargo del **XXXXXXXXXX**; las **documentales** consistentes en una copia certificada del acta de matrimonio **XXXXXXXXXX**, constancia de residencia y constancia de nacimiento con **XXXXXXXXXX**; la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana y la Instrumental de actuaciones** mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

Es dable precisar que si bien es cierto por auto de fecha **cuatro de marzo de dos mil diecinueve**, se tuvo por admitida la prueba **pericial en materia de documentoscopia y grafoscopia** ofrecida por la demandada y por designada como perito de dicha parte a **XXXXXXXXXX**, quien el día **cuatro de abril de dos mil diecinueve** compareció ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, presentado su dictamen el día veintitrés de abril del dos mil diecinueve (fojas 509 a 520); cierto es también, **el mismo no fue debidamente ratificado**, en términos de lo previsto por el artículo **465** del Código Procesal Civil en vigor, mismo que establece:

“Artículo 465. Recepción de la prueba pericial. En el lugar, día y hora fijado por el Tribunal para la audiencia de recepción y desahogo de pruebas, se seguirán las siguientes reglas:

I.- El perito dará a conocer su dictamen ante el Juzgador y ante las partes interesadas, debiendo, además, dejarlo asentado por escrito y ratificarlo ante la presencia judicial...”

Siendo lo anterior un requisito indispensable, a fin de estar en condiciones de ser debidamente valorado por esta Juzgadora; consecuentemente, por auto dictado en audiencia de **siete de abril del dos mil veintiuno**, se tuvo por **no rendido el dictamen, por la perito XXXXXXXXXXXX**, ordenado por auto de fecha veinticuatro de abril del dos mil diecinueve para



PODER JUDICIAL

ratificarlo; en el entendido que **la prueba pericial en materia de grafoscopia y documentoscopia se perfeccionaria con el sólo dictamen emitido por la perito designada por este Juzgado.**

No obstante lo anterior, de actuaciones se advierte que de igual forma, se tuvo por admitida la **prueba pericial** ofrecida por la parte actora en materia de **documentoscopia y grafoscopia**, misma que debía versar sobre los puntos ofrecidos por la misma, designando como su perito a **XXXXXXXXXX**, mismo que no compareció en el plazo concedido para efectos de aceptación y protesta del cargo conferido; en consecuencia se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de cuatro de marzo del dos mil diecinueve, en el entendido que **la prueba pericial en materia de grafoscopia y documentoscopia se perfeccionaria con el sólo dictamen emitido por la perito designada por este Juzgado.**

Por otro lado, esta autoridad nombró como **PERITO** a **XXXXXXXXXX**, quien el día **veinte de marzo del dos mil diecinueve**, compareció voluntariamente a aceptar y protestar el cargo conferido por este Juzgado.

Por consiguiente, el día **veinticuatro de abril del dos mil diecinueve**, fue rendido ante este Juzgado el dictamen encomendado al mismo, cuyas conclusiones corren agregadas a foja **529 y 550** del expediente en que se actúa, en el siguiente sentido:

En primer lugar, precisó la problemática planteada por las partes, es decir, los puntos cuestionados por cada uno de los intervinientes en el presente juicio. Posteriormente, detalló como **elemento motivo de estudio**; la firma cuestionada o dubitada, sujeta a estudio se encuentra plasmada en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del dos mil

once, así como las firmas **auténticas** o **indubitables** que servirán de confronta en el presente estudio se encuentran plasmadas en: la Copia Fotostáticas de Credencial para Votar, la Audiencia de Ley de fecha uno de abril del dos mil diecinueve, el Contrato de Arrendamiento de fecha quince de abril del dos mil once, el Contrato de Arrendamiento de fecha quince de septiembre del dos mil siete, la Notificación por Comparecencia de fecha veintiocho de febrero del dos mil dieciocho, la Ratificación de fecha uno de marzo del dos mil dieciocho; posteriormente determinó los **métodos de trabajo**, entre ellos el **método analítico sintético**; **el método de comparación formal**; **el método deductivo y el método demostrativo**, para la elaboración del dictamen encomendado, insertando además una relatoría de diversos conceptos y bibliografía.

Asimismo, se deduce del **Análisis Morfológico**, se examinan las características morfológicas de conjunto, el perfil estructural, las características que se analizan son: ataque, angulosidad, dimensión, dirección y forma de la caja y dirección del movimiento, enlaces, inclinación, presión, rapidez, proporcionalidad, orden regularidad y belleza, signos no aparentes o gestotipos, señalando que las características graficas de las firmas **indubitadas** o **auténticas** de manera simultánea indicaran si dichas características se dan o existen en la firma señalada como **dubitada** o **cuestionada** para que en su caso contar con los elementos suficientes para poder emitir las conclusiones que den contestación a las interrogantes planteadas.

CARACTERISTICAS	A	FIRMAS	AUTENTICAS	Y
ANALIZAR		CUESTIONADA		
ATAQUE		Mayormente acerados		



PODER JUDICIAL

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

ANGULOSIDAD	Predominio de las líneas curvas sobre las rectas.
DIMENSION	Mayor extensión a lo ancho que a lo alto.
DIRECCION Y FORMA DE LA CAJA Y DIRECCION DEL MOVIMIENTO	De izquierda a derecha con la forma de la caja de óvalo horizontal.
ENLACES	Curvos.
INCLINACION	Predominante hacia el lado derecho.
PRESION	Matizada con existencia de finos.
RAPIDEZ	Media-rápida.
PROPORCIONALIDAD	El óvalo que engloba a las firmas es el elemento de mayor extensión.
ORDEN, REGULARIDAD Y BELEZA	No se aprecian, paradas inesperadas, puntos de mayor presión ni tachaduras, por lo que se dice cuenta con cierta belleza

Así mismo refiere el experto, que como se puede apreciar, la firma cuestionada presenta características particulares que se encuentran también en las firmas tomadas como auténticas para cotejo, es decir que la firma contenida en el documento cuestionado si fue puesta del puño y letra de la **C. XXXXXXXXXXXX**, se trata de una firma auténtica, elaborada por una persona no acostumbrada a escribir, que presenta trazos ondulados y letra ilegible, pero manteniendo sus constantes gráficas.

Así, el referido perito dio contestación a las interrogantes planteadas por la parte actora mismas que se sintetizan en las conclusiones siguientes:

“...a). Que determine el perito si las firmas contenidas en los contratos de arrendamiento de fecha 15 de abril del año 2011 así como la que obra en el contrato de arrendamiento de fecha quince de marzo del año dos mil ocho atribuibles a la hoy demandada en su carácter de arrendataria en comparativas con el cumulo de firma que recabe el perito del puño y letra de la hoy demandada; corresponden a un mismo origen gráfico.

RESPUESTA.- Después de realizar el estudio y comparativa de firma cuestionada contra las firmas tomadas como auténticas para cotejo, se llega a la conclusión de que la firma contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del dos mil 2011, si fue puesta de puño y letra por la C. XXXXXXXXXXXX, se trata de una firma auténtica.

b). Que determine las características generales y particulares de las firmas contenida en los contratos de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2011 así como la que obra en el contrato de fecha quince de marzo del año 2008 atribuibles a la hoy demandad en su carácter de arrendataria en comparativa con el cumulo de firmas que recabe el perito del puño y letra de la hoy demandada.

RESPUESTA.- Después de analizar el estudio de las características generales y particulares de la firma cuestionada y las firmas tomadas como auténticas para cotejo, se llega a la conclusión de que la firma contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2011, si fue puesta de puño y letra por la C. XXXXXXXXXXXX, se trata de una firma auténtica.

c). Que determine el perito si las firmas contenidas en los contratos de arrendamiento de fecha 15 de abril del año 2011 así como la que obra en el contrato de fecha quince de marzo del año 2008 atribuibles a la hoy demandada en su carácter de arrendataria en comparativa con el cumulo de firmas que recabe el perito del puño y letra de la hoy demandada; contienen rasgos de similitudes o diferencias en la confrontación de dichas firmas.-

RESPUESTAS.- Después de realizar el estudio y comparativa de firma cuestionadas contra las firmas tomadas como auténticas para cotejo, se llega a la conclusión de que la firma contenida en el contrato



PODER JUDICIAL

de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2011, si fue puesta de puño y letra de la XXXXXXXXXXX se trata de una firmas auténtica.

d). Que determine el perito si la firma contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del año 2011, corresponde al puño y letra de la ciudadana XXXXXXXXXXX, a quien se le atribuyen su carácter de arrendataria. **RESPUESTA.- La firma contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2011, si fue puesta de puño y letra por la C. XXXXXXXXXXX, se trata de una firma auténtica.**

e). Que determine el perito los métodos y las técnicas utilizadas para el estudio y análisis de la firma cuestionada.- **RESPUESTA.- Quedaron mencionados en el cuerpo del presente.**

f). Que determine el perito en conclusiones de su dictamen, si las firmas que calza el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del año 2011, atribuible a la ciudadana XXXXXXXXXXX en su carácter de arrendataria, fue estampada puño y letra.- **RESPUESTA.- Las conclusiones quedarán expuestas en el apartado siguiente”.**

De igual forma, el referido perito dio contestación a las interrogantes planteadas por la parte demandada mismas que se sintetizan en las conclusiones siguientes:

“...1.- Que determine el perito las características generales y particulares de las firmas que se confrontaran, correspondientes a la firma dubitada plasmada en el documento cuestionado, denominado contrato de arrendamiento con fiador de fecha 15 de abril del 2011 y la firma indubitable correspondiente a la credencial para votar, perteneciente a la C. XXXXXXXXXXX.- **RESPUESTA.- Las características generales y particulares de las firmas tomadas como auténticas para cotejo y la firma cuestionada quedaron expuestas en el cuerpo el presente dictamen.**

2.- Al determinar el perito, las características generales y particulares citadas en el punto anterior,

que diga las similitudes o diferencias de las firmas confrontadas.- **RESPUESTA.- se realizó el comparativo pertinente el cual arroja el que la firma cuestionada si presenta coincidencia gráfica con las firmas tomadas como auténticas para cotejo, ya que se trata de una firma auténtica que su momento realizó la C. XXXXXXXXXXXX.**

3.- Que determine el perito, la falsedad o autenticidad de la firma plasmada que se le atribuye a la C. XXXXXXXXXXXX en el apartado de "arrendatario", en el documento denominado, contrato de arrendamiento con fiador, de fecha 15 de abril del 2011.- **RESPUESTA.- La firma contenidas en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2011 es una firma auténtica que en su momento realizó la C. XXXXXXXXXXXX.**

4.- Que determine el perito, si tiene el mismo origen gráfico, las firmas confrontadas.- **RESPUESTA.- Las firma cuestionada presenta el mismo origen gráfico al de las firmas tomadas como auténticas para cotejo, se trata de una firma auténtica.**

5.- Que nos diga el perito, cualquier aportación que considere en su estudio, que pudiera apoyar en la determinación de su dictamen pericial.- **RESPUESTA.- Después de realizar el estudio de las características estructurales y morfológicos y de los gestos tipos y de realizar el comparativo pertinente se llega a la conclusión de ser auténtica la firma contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 15 d abril del 2011 que en su momento realizó de puño y letra la C. XXXXXXXXXXXX.**

6.- Que diga el perito si la firma que calza el contrato original fue puesta de mi puño y letra.- **RESPUESTA.-La firma contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2011, si fue puesta de puño y letra por la XXXXXXXXXXXX se trata de una firma auténtica.**

7.- Que nos diga el perito, que método y técnica utilizo para llegar a su conclusión.- **RESPUESTA.- Quedaron mencionados en el cuerpo del presente".**



PODER JUDICIAL

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

La anterior probanza es valorada en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece que los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, con base a las reglas del correcto entendimiento humano basadas en la lógica y experiencia; y siendo que el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.

Por otra parte, en materia civil, el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente

el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente, siendo por tanto, una opinión experticial emitida con las formalidades y las exigencias que la ley consigna.

En el caso concreto, valorado el dictamen pericial conforme a la sana crítica, la lógica y la experiencia, conllevan a la suscrita Juzgadora a otorgarle valor probatorio al dictamen emitido por el perito **XXXXXXXXXX**, designado por este Juzgado; lo anterior en virtud de que formula su dictamen de manera clara y detallada, además de que responde de manera puntual a las interrogantes planteadas por las partes actora y demandada para el desahogo de la pericial, señalando además el material y los métodos utilizados, las gráficas de comparación grafoscópica gesto gráficas, respecto de la firma cuestionada atribuida a la **C. XXXXXXXXXXXX** y las firmas auténticas de la misma, así como un análisis de orden grafoscópico del texto cuestionado con respecto al texto auténtico de la demandada, que lo hacen arribar a sus conclusiones siguientes:

"1. La firma cuestionada que se encuentra en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril de 2011, **sí fue puesta del puño y letra de la C. XXXXXXXXXXXX se trata de una firma auténtica.**

2. El método utilizado en la realización del presente estudio ha quedado señalado en el cuerpo del mismo."

En esas condiciones, y tomando en consideración todas y cada una de las circunstancias antes especificadas, son las



PODER JUDICIAL

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

que además de las expuestas con antelación, conducen a esta Juzgadora a otorgar valor probatorio al dictamen emitido por la perito designada por este Juzgado, de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, el cual prevé que los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción y que en casos dudosos, el Juzgador también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento; resultando **eficaz** dicho dictamen para el efecto de tener por **no acreditadas** las excepciones y defensas marcadas con los numerales **IX y X** consistentes en: **LA DE INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 15 DE ABRIL DEL 2011 y LA FALSIFICACION DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCION** que opuso la demandada **XXXXXXXXXX**; ello atendiendo la naturaleza de los hechos, así como la verdad conocida y la que se busca y atendiendo a la lógica, es que esta Juzgadora determina otorgarle valor probatorio dicho dictamen.

Ahora bien, obra en actuaciones el desahogo de la prueba **confesional** ofrecida por la demandada a cargo de la actora **XXXXXXXXXX**, de fecha **uno de abril del dos mil diecinueve**; una vez analizada, de la misma se deduce lo siguiente:

“...1.- Que diga si es cierto como lo es, que conoce a la C. XXXXXXXXXXXX.-**RESPUESTAS.-** si, si la conozco, el motivo por el que la conozco lo es, porque el día nueve de febrero del año dos mil siete, se practicó una diligencia de desalojo de todas las personas que habitaban el inmueble ubicado en calle **XXXXXXXXXX**, posteriormente la señora al llegar a un acuerdo con la propietaria del inmueble, nos

solicitó en arrendamiento **XXXXXXXXXX**, y fue así como celebramos el contrato de arrendamiento que hoy es base de la acción.

3.- Que diga si es cierto como lo es, que pretende en su escrito inicial de demanda la desocupación del INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **XXXXXXXXXX**.-

RESPUESTAS.- si, ya que el procedimiento que se ha iniciado, lo es en virtud de que a pesar de haber celebrado el contrato de arrendamiento con la demandada, esta dejó de cubrir las rentas que de manera inicial había cubierto solo los meses de abril y mayo del año dos mil once, razón por la cual, solicito la desocupación e dicha casa habitación, que se encuentra enclavada en un inmueble de mayor superficie, así como también solicito el pago de las rentas adeudadas;

4.- Que diga si es cierto como lo es, de la posición que antecede que usted acredito con documento fehaciente ser propietario del bien del INMUEBLE **XXXXXXXXXX**.-

RESPUESTAS.- no, aclaro que el procedimiento instaurado, lo realice en virtud del acuerdo establecido entre las partes, sin embargo de actuaciones obra que el suscrito actor, cuenta con un poder general para pleitos y cobranzas y actos de riguroso dominio, respecto del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, del cual es propiedad actualmente la sucesión intestamentaria a bienes de **XXXXXXXXXX** mismo poder que se me otorgo por el albacea de dicha sucesión quienes de actuaciones acreditan habérseles declarado propietarios de dicho inmueble dentro del juicio ordinario civil tramitado ante el **XXXXXXXXXX**, dentro del expediente número 159/99 de la tercera secretaria de dicho Juzgado. no, eso es falso, deseando manifestar a este Juzgador, que la escritura 104929 que pretende exhibir la parte demandada en este juicio, fue resultado de protocolizaciones efectuadas ante el **XXXXXXXXXX**, y ordenadas por la **XXXXXXXXXX**, sin embargo todas las actuaciones derivaron dicha escritura, fueron declaradas insubsistentes dentro del



PODER JUDICIAL

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

procedimiento laboral número 198/91 de la XXXXXXXXXXXX Morelos, dicho este que se demostrara con los informes que tengan a bien rendir las autoridades correspondientes, así como el hecho notorio que en este acto invoco para efectos que este juzgador estudio y analice las pruebas documentales que obran en este juicio como un hecho notorio en términos del artículo 388 del Código Procesal Familiar en vigor.

5.- Que diga si es cierto como lo es, que el bien del INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX, cuenta con una escritura pública a nombre de la C. XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, eso es falso, deseando manifestar a este Juzgador, que la escritura 104929 que pretende exhibir la parte demandada en este juicio, fue resultado de protocolizaciones efectuadas ante el XXXXXXXXXXXX, y ordenadas por la XXXXXXXXXXXX, sin embargo todas las actuaciones derivaron dicha escritura, fueron declaradas insubsistentes dentro del procedimiento laboral número 198/91 de la XXXXXXXXXXXX, dicho este que se demostrara con los informes que tengan a bien rendir las autoridades correspondientes, así como el hecho notorio que en este acto invoco para efectos que este juzgador estudio y analice las pruebas documentales que obran en este juicio como un hecho notorio en términos del artículo 388 del Código Procesal Familiar en vigor.

6.- Que diga si es cierto como lo es, que tiene conocimiento que existe la escritura pública número 104,929 a nombre de diverso de la C XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** si, si tengo conocimiento de dicho conocimiento, sin embargo como ya lo menciones en la interrogante anterior, dicho instrumento resulta ser completamente nulo, porque fue consecuencia de actuaciones procesales declaradas insubsistentes, no omitiendo mencionar, que si bien es cierto actualmente de manera ilegítima dicho instrumento sigue apareciendo con dicha inscripción a favor de los defraudadores, XXXXXXXXXXXX, también lo es que el instrumento

por si solo se revierte de ineficaz ya que la inscripción que a pesar subsiste ante el registro público, solo constituye un efecto declarativo, sin embargo el acto jurídico que se contiene en dicha escritura, es nulo de pleno derecho.

7.- Que diga si es cierto como lo es, que en su escrito inicial de demanda menciono que la escritura antes mencionada es un documento apócrifo para acreditar que la **XXXXXXXXXX**. Es propietaria por ser esposa del señor **XXXXXXXXXX** del INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, aclaro que tales afirmaciones no las realice en mi escrito inicial de demanda, pero si se realizaron en el escrito de contestación a la vista que me dio este Juzgado con respecto a la contestación de demandad que realizo XXXXXXXXXXXX, y tales manifestaciones obedecieron, a que de su contestación se desprende que dicha demandada, se conduce con total falsedad ante este juzgador, para lo cual me reservo el derecho de ejercer acción legal correspondiente por las conductas desplegadas ente este juzgador.

8.- Que diga si es cierto como lo es, que la C. **XXXXXXXXXX**, durante 25 años ha cohabitado en el INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, aclaro que la señora Guillermina ocupa el interior ocho del inmueble ubicado en calle **XXXXXXXXXX**, a razón del contrato de arrendamiento celebrado con el suscrito el día quince de abril del dos mil once, haciendo mención que la señora **XXXXXXXXXX** fue objeto de desalojo del interior dos del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, ello en virtud, de que dentro del procedimiento ordinario civil radicado en la tercera secretaria del Juzgado quinto Civil de este Primer Distrito Judicial en Morelos, se le condeno tanto a ella como a su esposo **XXXXXXXXXX** así como a todos los que en ese momento ocupaban las diez viviendas que obran en el interior del inmueble anteriormente citado, constando en la documental que obra en este juicio, la diligencia de fecha nueve de febrero del dos mil siete, la cual la hoy



PODER JUDICIAL

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

demandada entrega de manera voluntaria la casa habitación que ocupada ilegítimamente.

9.- Que diga si es cierto como lo es, que tiene conocimiento que la C. XXXXXXXXXXXX ésta casada con el C. XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** si.

11.- Que diga si es cierto como lo es, que la causa generadora de que hoy en día la C. XXXXXXXXXXXX es dueña por parte por matrimonio del INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, a claro y preciso que en el tiempo en el que su esposo XXXXXXXXXXXX quienes fueron las personas que promovieron el juicio laboral número 198/91 de la XXXXXXXXXXXX, esto se apropiaron de manera ilegítima de dicho inmueble, sin embargo el documento que exhiben como escritura pública 104929, carece de valides al haberse declarado insubsistentes todas las actuaciones que culminaron con dicho instrumento, ahora bien, preciso que las señora XXXXXXXXXXXX nunca ha tenido una causa generadora de la posesión de forma legítima ya que el documento no tiene valides.

12.- Que diga si es cierto como lo es, que desde hace ya 25 años la C. XXXXXXXXXXXX ha cubierto todos los gastos generados por el INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, eso es falso por que inclusive tiene varios adeudos por el consumo de agua, incluyendo el de ella.

13.- Que diga si es cierto como lo es, que el objetivo principal de su escrito inicial de demanda es apropiarse del bien INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX. Presentando un contrato de arrendamiento totalmente apócrifo.- **RESPUESTAS.-** no, eso es mentira la señora bien sabe que ella suscribió ese contrato, y no solo ese sino que hubo más contratos y se conduce falsamente antes este Juzgado al decir que nunca me conoció.

15.- Que diga si es cierto como lo es, que la firma estampada en el contrato de arrendamiento anexo en su escrito inicial de demanda, fue firmada por persona diversa de la C. XXXXXXXXXXXX.-

RESPUESTAS.- no, aclaro y preciso que fue del puño y letra del XXXXXXXXXXXX.

16.- Que diga si es cierto como lo es, que solo cuenta con un contrato de arrendamiento como documento base de esta presente acción legal.- **RESPUESTAS.-** no, existen más pruebas para desacreditar todas las manifestaciones y mentiras de la demandada.

18.- Que diga si es cierto como lo es, que pretende cobrar de manera ilegal 76 meses de rentas vencidas que según debe la C. XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, no se pretende cobrar de manera ilegal, ya que la señora debe eso por todos los meses de renta que dejo de cumplir con los pagos establecidos en el contrato.

19.- Que diga si es cierto como lo es, que el contrato de fecha 15 de abril del 2011, jamás fue firmado por la C. XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-** no, claro que si fue firmado por XXXXXXXXXXXX, inclusive en esa ocasión una de sus hijas de nombre XXXXXXXXXXXX firmo como fiadora en dicho contrato.

22.- Que diga si es cierto como lo es, derivado de la negativa de las pensiones rentísticas según de las rentas vencidas, según su dicho, omitió iniciar un procedimiento en los primero meses en contra de la C. XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS** no, si se habían iniciado otros procedimientos a cargo de otro abogado en un Juzgado Segundo Menor, sin embargo pro cuestiones de que nunca encontró a la hoy demandada, se alargaron dichos procedimiento sin haber respuesta, por lo que decidí iniciarlo personalmente ante este Juzgado; siendo todo lo que deseo manifestar al respecto." (sic).

Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por estar desahogada en términos de Ley; sin embargo, en nada benefició a los intereses de la demandada, en razón que de las respuestas a las posiciones que le fueron formuladas a la actora y calificadas previamente de legales, no se advierte



PODER JUDICIAL

circunstancia alguna que le perjudique, es decir, que de ellas no se desprende aceptación o reconocimiento alguno de los hechos en que sustenta las defensas y excepciones que opuso, pues por regla general en la confesional solo tiene valor probatorio lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, tal como lo sustenta la jurisprudencia registrada con el número 392456, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Parte SCJN, Página 222, del rubro y texto siguientes:

“PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA. Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado.”

Lo mismo acontece con el desahogo de la prueba de **declaración de parte** ofrecida por la parte demandada a cargo de la actora **XXXXXXXXXX** de fecha **uno de abril del dos mil diecinueve**; una vez analizada, de la misma se deduce lo siguiente:

“1.- Que diga si conoce a la C. XXXXXXXXXXXX.-
RESPUESTAS.- Si, si la conozco.

2.- Que diga porque conoce a la C. XXXXXXXXXXXX.-
RESPUESTAS.- El motivo por el que la conozco lo es por las razones expuestas en la respuesta dada a la interrogante uno del pliego de posiciones.

3. Que diga en que domicilio vive la C. XXXXXXXXXXXX.-
RESPUESTAS.- actualmente habita el interior ocho, del domicilio ubicado en calle Agustín Lara número 14, de la Colonia Alta Vista de esta Ciudad de Cuernavaca,, Morelos.

4.- De la pregunta que antecede que diga desde cuando vive la C. XXXXXXXXXXXX en su domicilio actual.-
RESPUESTAS.- en ese vive aproximadamente desde el dos mil diez, ya que anteriormente del contrato firmado el quince de abril del dos mil once, ya se le había

arrendado esa vivienda, mucho antes se le arrendado por uno o dos años interior que habito hasta que fue desalojada por orden judicial el día nueve de febrero del dos mil siete.

5.-Que diga quién es el propietario o dueño del bien INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.-Los propietarios son XXXXXXXXXXXX, actualmente su sucesión intestamentaria representada por XXXXXXXXXXXX.**

6.- Que diga si el bien INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX a nombre de quien se encuentra actualmente.- **RESPUESTAS.- Sigue estando a nombre XXXXXXXXXXXX, su documento nunca ha sido anulado a diferencia de la escritura pública número 104929, sin ser el caso que el hecho de encontrarse inscrito dicho instrumento ante el registro público a nombre de persona diversa, que ello implique que la propietaria sea la sucesión de XXXXXXXXXXXX.**

7.- Que diga a nombre de quien está la escritura pública número 104.929 que fue pasada ante la fe pública del XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTAS.- Esa escritura la tramito XXXXXXXXXXXX fue consecuencia de un fraude procesal, al haber fraguado un juicio laboral simulado para obtener la propiedad de dicho inmueble, sin embargo y como resulta ser un hecho notorio de las documentales ofrecidas en juicio, el instrumento público número 104929, fue declarado nulo en razón de haber quedado insubsistentes todas las actuaciones que lo origino.**

12.- Que diga desde cuando tuvo conocimiento de que la XXXXXXXXXXXX contaba con una escritura pública a nombre de su esposo XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX del bien INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTA.- Cuando hicimos el desalojo el día nueve de febrero del dos mil siete, ya que el suscrito anteriormente, no era conocer del asunto, ya que estaba a cargo del fallecido abogado XXXXXXXXXXXX.**

13.- Que diga si la fechas del dichoso contrato de arrendamiento data del 15 de abril del 2011, porque espero hasta el 2017 para ejercitar acción legal en contra de la C. XXXXXXXXXXXX.- **RESPUESTA.- No, no es que me haya esperado ya que anteriormente le había encargado a otros abogados el trámite de este juicio, ya**



PODER JUDICIAL

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

que es residido fuera del estado y tengo conocimiento que se había tramitado uno ante el Juzgado Segundo Menor, sin embargo al parecer nunca pudieron realizar la diligencia de emplazamiento porque la señora siempre evadía a atender las diligencias, hasta que decidí por conducto de otro abogado tramitar de manera personal el presente juicio y como se desprende de diversas actuaciones se acudió en diferentes ocasiones a pretender emplazar a la demandada, quien mediante argucias evitaba ser emplazada.

16.- Que diga si, en los hechos de su demanda inicial hace mención que la escritura pública número 104,929 no acredita que la C. XXXXXXXXXXX sea la única dueña o propietaria del bien INMUEBLE IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXX.- **RESPUESTA.- No, en mi escrito inicial de demanda nunca mencione cuestiones de propiedad del inmueble en controversia, sino simplemente reclamaba la desocupación de inmueble y el pago de las rentas vencidas.**

17.- Que diga si anteriormente que iniciara el juicio de desahucio la C. GUILLERMINA CARDOS CARDOSO habitaba el bien inmueble IDENTIFICADO COMO XXXXXXXXXXX.- **RESPUESTA.- Solo un año antes es decir, en el dos mil diez que comenzó a rentar el interior ocho del inmueble ubicado en calle XXXXXXXXXXX.**

Probanza de la cual se deduce que la actora aludida reconoce únicamente que conoce a su articulante y que actualmente habita el interior ocho del domicilio ubicado en calle XXXXXXXXXXX, sin que del resto de su declaración se advierta circunstancia alguna tendiente a acreditar las excepciones y defensas en estudio; por tanto a dichas declaraciones se les niega valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, pues no aportan elementos de convicción que hagan patente las mismas.

Así también, la demandada XXXXXXXXXXX también ofreció los **testimonios** de XXXXXXXXXXX, quedando a cargo de la oferente la presentación de los mismos, y dada su

incomparecencia en diligencia de uno de abril del dos mil diecinueve, fue **declara desierta** la referida **testimonial** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX**, por falta de interés de su parte para desahogar dicha probanza.

De igual manera obra en las constancias procesales las **pruebas documentales**, consistente en el acta de matrimonio, constancia de nacimiento y constancia de residencia; documentales a la cual se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto en el artículo **437** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; empero, es **ineficaz** para acreditar que las excepciones opuesta por la demandada, en el sentido de no haber firmado el contrato de arrendamiento del quince de septiembre de dos mil once, y además se encuentre al corrientes de las pensiones rentísticas que hoy reclama la parte actora y que es motivo del presente juicio.

Por otra parte, respecto a las **documentales publica** consistentes en: copias certificada de la escritura número 104,929 de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve; documental a la cual no se le confiere valor probatorio, pues obra en las piezas procesales el **informe** a cargo de **XXXXXXXXXX** de fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve manifestó lo siguiente: ***“1.- En el correlativo que se consta, informo que si, se otorgó en los protocolos de esta notaria la XXXXXXXXXXXX se recibió en esta notaria el oficio sin número, de fecha 28 de marzo de año 2001, expedido por el XXXXXXXXXXXX en ese entonces Presidente de XXXXXXXXXXXX, mediante el cual se solicita al suscrito dejar INSUBSISTENTE el contenido de la XXXXXXXXXXXX, derivado de lo anterior, el suscrito procedí a poner dicha anotación marginal en la citada escritura, como se observa en la copia certificada que se agrega al presente oficio para los efectos legales a que haya***



PODER JUDICIAL

lugar”; empero, es **ineficaz** para acreditar las excepciones opuestas por la demandada.

Asimismo, en cuanto a las pruebas la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** e **instrumental de actuaciones** que ofreció la demandado, a las mismas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo 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 fundan las excepciones y defensas que opuso, ni tampoco justificó de manera alguna estar al corriente de los pagos de rentas que se le reclama.

No pasa inadvertido para esta Juzgadora el hecho que la parte demandada al haber ofrecido la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del xxxxxxxxxxxx, y del xxxxxxxxxxxx, la cual fue admitida por auto de cuatro de marzo del dos mil diecinueve, y por auto dictado en diligencia de siete de abril del dos mil veintiuno, se le concedió un término de **TRES DÍAS** para que compareciera ante este Juzgado a exhibir los acuses de recibo de los oficios número 927/19 y 928/2019, girados por esta autoridad y recibidos con fecha veinticuatro de mayo del dos mil diecinueve, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se tendría por **desierta las pruebas de informe ofrecidas**, por falta de interés de su parte, sin que obre en las piezas procesales que la parte demandada haya dado cumplimiento en el término concedido, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 148 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que indica: **“ARTICULO 148.- Preclusión. Una vez concluidos los plazos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos,**

debió ejercitarse; salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa. Vencido un plazo procesal, el Secretario dará cuenta inmediata y el Juez, sin necesidad de acuse de rebeldía, dictará la resolución respectiva", lo que pone de manifiesto que el término concedido para el desahogo de dicha probanza a la parte demandada se tuvo por precluido en términos de dicho dispositivo legal antes invocado, en consecuencia se **declara desierta** la prueba de **informe de autoridad** a cargo del **XXXXXXXXXX**, y del **XXXXXXXXXX**.

En tal sentido, siendo que en términos del artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor antes citado, corría a cargo de la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, acreditar su dicho, al no haberlo hecho, se declaran **infundadas** las excepciones y defensas en estudio.

Entonces, al haberse declarado improcedentes las excepciones de: **LA FALSEDAD DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCION, LA INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 15 DE ABRIL DEL 2011 Y LA DE FALSIFICACION DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCION**, que es el contrato de arrendamiento de fecha quince de septiembre del dos mil once, tiene como resultado que corra la misma suerte la objeción que hizo del mismo en su demanda, es decir que sea también improcedente, en razón de que verso sobre los mismos supuestos de ser un documento falso y no haber sido la demandada quien firmó el documento base de la acción, pues la demandada no sustenta dicha objeción con algún medio probatorio alguno que corrobore su dicho, al no ofrecer la prueba o pruebas idóneas, ya que para que una objeción alcance su finalidad, esta objeción deberá precisar en cuanto a su alcance y valor probatorio.

VI. Una vez analizadas las excepciones hechas valer por el demandado; conviene pronunciarse respecto de la



PODER JUDICIAL

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

legitimación en la causa, la cual quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **quince de abril del dos mil once**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble consistente en la **XXXXXXXXXX**; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil y la demandada **XXXXXXXXXX**, durante el procedimiento no acreditó las excepciones y defensas que hizo valer para desvirtuar el contrato base de la presente acción, ni los argumentos vertidos por la parte actora mediante escrito inicial de demanda; con lo cual queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora y arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

VII. 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**, promueve juicio de desahucio y reclaman de la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria, las pretensiones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

A).- La desocupación y entrega de la casa habitación IDENTIFICADA COMO INTERIOR OCHO DOMICILIO ubicada en la calle **XXXXXXXXXX**, y como consecuencia de la falta de pago de las pensiones rentísticas corrientes a partir del mes de Junio del año 2011 Al mes de septiembre del año 2017.

B).- El pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX**, por el concepto de las rentas vencidas de la casa habitación ubicada en calle **XXXXXXXXXX**, y como consecuencia de la falta de pago de las pensiones rentísticas corrientes a partir del mes de junio del año 2011 al mes de septiembre del año 2017, misma cantidad que resultan de la operación aritmética de multiplicar la cantidad de **XXXXXXXXXX**, por los 76 meses que el hoy demandado ha dejado de cubrir de las rentas pactadas hasta el día de la fecha de la presentación de la presente demanda.

C).- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado."

Ahora bien, de la cláusula **QUINTA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que el término del referido contrato de arrendamiento sería de **SEIS MESES forzosos para ambas partes; a partir del día quince de abril de 2011** y con vencimiento el día **quince de septiembre del dos mil once**; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, la relación contractual continuó después de vencido el referido contrato.

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



PODER JUDICIAL

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 continuó 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 términos del dispositivo invocado, la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, a partir de que dicha figura operó, quedó obligado a continuar pagando **XXXXXXXXXX**, que fue la cantidad estipulada en el contrato referido.

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 la arrendataria le adeuda rentas, correspondía a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, 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 la misma compareció a juicio, también cierto es que durante el procedimiento no acreditó las excepciones y defensas que hizo valer para desvirtuar el contrato base de la presente acción, ni los argumentos vertidos por la parte actora mediante escrito inicial de demanda, ni así tampoco estar al corriente en el pago de

rentas; **por tanto existe la presunción de que, como lo refirió la actora, la demandada ha omitido el pago de las rentas que se les reclama 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”.

Aunado a lo anterior, obra en autos la **confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo de la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, con fecha **uno de abril del dos mil diecinueve**, quien en al absolver las posiciones marcadas con los números **1, 3 y 5** se advierte que dicha demandada admitió: que conoce al Ciudadano **XXXXXXXXXX**; que el domicilio que ocupa la absolvente se ubica en la **XXXXXXXXXX**; y **que la fracción de terreno y construcción que ocupa la absolvente forma parte de un terreno de mayor superficie**; Circunstancia que implica la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, a la que se le otorga valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal



PODER JUDICIAL

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

Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe, pues aun cuando la misma **negó** entre otras cuestiones haber celebrado con fecha **quince de abril de dos mil once**, el contrato de arrendamiento con el **C. XXXXXXXXXXXX** en su carácter de arrendador, respecto del bien inmueble antes señalado aduciendo que la firma atribuida a la misma es falsa por no ser suya; sin embargo, obra en las piezas procesales el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado en las materia de documentoscopia y grafoscopia **XXXXXXXXXX**, quien en sus conclusiones manifestó: “1. *La firma cuestionada que se encuentra en el Contrato de Arrendamiento de fecha quince de abril de 2011, si fue puesta del puño y letra de la C. XXXXXXXXXXXX se trata de una firma auténtica*”, con lo que queda acreditado que la firma que calza el documento base de la acción si fue puesta por puño y letra de la demanda; con lo cual queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora y arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

Así también, obra en actuaciones, la **declaración de parte** a cargo de la demandada **XXXXXXXXXX** quien al dar contestación al interrogatorio se advierte que dicha demandada admitió: que conoce al Ciudadano **XXXXXXXXXX**; que sigue ocupando el inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; Circunstancia que implica la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, 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.

Aunado a lo anterior, cabe precisar que la parte actora exhibió como prueba las **documentales privadas** consistentes en los originales de los **setenta y seis recibos de arrendamiento**,

correspondientes a las pensiones rentísticas del mes de junio del dos mil once al septiembre del dos mil diecisiete, respecto del contrato de arrendamiento de fecha quince de septiembre de dos mil once, a razón de **XXXXXXXXXX cada uno**; 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 la demandada **XXXXXXXXXX** ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los citados recibos estarían en poder de la demandado; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo **490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, aun y cuando la demandada objeto dichas documentales, no sustentó dicha objeción con algún medio probatorio alguno que corrobore su dicho, al no ofrecer la prueba o pruebas idóneas, ya que para que una objeción alcance su finalidad, esta objeción deberá precisar en cuanto a su alcance y valor probatorio.

De igual forma, oferto la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX**, que fue desahogada en este recinto judicial el **uno de abril del dos mil diecinueve**, a la que se otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, por haberse desarrollado con las formalidades que establece la Ley en mención; empero adolece de eficacia para demostrar que haya estado presente al momento de la firma del contrato de arrendamiento de fecha quince de abril del dos mil once, pues no especifica circunstancia de modo tiempo y lugar, al no advertirse de las respuestas a las preguntas formuladas alguna que sea en ese sentido.

Asimismo, la parte actora ofreció los **informes** a cargo de del **XXXXXXXXXX**, mismo que corre agregado en autos, el cual



PODER JUDICIAL

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

fue rendido el diez de junio del dos mil diecinueve; el **informe** a cargo del **XXXXXXXXXX** de fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve; el **informe** a cargo de la **XXXXXXXXXX**, Licenciada **XXXXXXXXXX** de fecha trece de noviembre del dos mil diecinueve; documentales que al ser expedido por un fedatario público, así como de funcionarios que desempeñan cargos públicos, tienen valor probatorio pleno, conforme a los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; sin embargo, tomando en consideración que el presente juicio no prejuzga respecto de la propiedad, en virtud de que las prestaciones que pueden perseguirse a través del juicio de desahucio lo son la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas insolutas vencidas y en su caso las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento; aunado a lo anterior la **legitimación en la causa** quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **quince de abril de dos mil once**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, al cual se le ha concedido valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de haber quedado acreditada la legitimación pasiva de la demandada **XXXXXXXXXX**, con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado en las materia de documentoscopia y grafoscopia **XXXXXXXXXX**, quien en sus conclusiones manifestó: “1. La firma cuestionada que se encuentra en el Contrato de Arrendamiento de fecha quince de abril de 2011, **si fue puesta del puño y letra de la C. XXXXXXXXXXX se trata de una firma auténtica**”, con lo que queda acreditado que la firma que calza el documento base de la acción si fue puesta por puño y letra de la demanda; con lo cual quedó debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora y arrendataria, y la

obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

De igual forma, se exhibió la documental pública consistente en el Instrumento Público número **76,612 de fecha nueve de diciembre del dos mil trece**, otorgada ante la fe del Licenciado **XXXXXXXXXX**, el cual se desprende la protocolización el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINSTRACION Y ACTOS DE RIGUROSO DOMINIO QUE CON EL CARACTER DE IRREVOCABLE Y LIMITADO**, en relación al bien inmueble identificado como el lote de terreno número ciento cincuenta y cinco, ubicado en la Colonia Alta Vista localizado al poniente del Barrio el Salto, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, **actualmente reconocida su ubicación en XXXXXXXXXXX** a favor del **XXXXXXXXXX**; documento que al ser expedido por un fedatario público, tiene valor probatorio pleno, conforme a los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; **eficaz** para efectos de acreditar la legitimación de la parte actora, respecto del bien inmueble materia del desahucio.

Finalmente obra en las piezas procesales la copia certificada de las actuaciones número SDO/2ª./156/07-03 relacionada con la SDO/2ª./212/07-04, Certificada por la Licenciada **XXXXXXXXXX** en su carácter de **XXXXXXXXXX**; documento que al ser expedido por un fedatario público, tiene valor probatorio pleno, conforme a los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; sin embargo como ya se dijo antelación el presente juicio no prejuzga respecto de la propiedad, en virtud de que las prestaciones que pueden perseguirse a través del juicio de desahucio lo son la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas insolutas vencidas.



PODER JUDICIAL

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de esta Juzgadora, existen elementos de prueba suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte de la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

Por consiguiente, respecto a la pretensión marcada con el inciso **A)**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil en vigor; **se condena** a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX**.

En tal tesitura, y tomando en consideración que la demandada **XXXXXXXXXX**, fue emplazada el día dieciséis de enero del dos mil dieciocho, el plazo de **treinta días** que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluyó el día **quince de febrero del dos mil dieciocho**; de lo que deduce que ha transcurrido en exceso el plazo fijado para ello; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H**; constitúyase la Actuaría de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si el demandado ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete**, y en caso de que no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa del propio demandado **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.**

VIII. Asimismo, referente a la pretensión 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 la demandada **XXXXXXXXXX** al pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX** que es la suma de las setenta y seis pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses **de junio del dos mil once a septiembre de dos mil diecisiete**, a razón de **XXXXXXXXXX**, **cada una**, más las que se sigan venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

IX.- En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, que se reclaman en el inciso **D)**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento de la demandada **XXXXXXXXXX** **en su carácter de arrendatario**, 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.

X. Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede a la demandada **XXXXXXXXXX** un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo.

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 L V E :



PODER JUDICIAL

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta.

SEGUNDO. La actora **XXXXXXXXXX** acreditó su acción de desahucio y la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria, no acreditó sus excepciones y defensas, ni estar al corriente en el pago de rentas; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria, a la desocupación del inmueble materia de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX**, así como a la entrega real, material y jurídica del mismo a la parte actora.

CUARTO. Constitúyase la Actuaría de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si la demandada **XXXXXXXXXX** ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete**, y en caso de que no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa del propio demandado **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.**

QUINTO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX** que es la suma de las setenta y siete pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses **de junio del dos mil once a septiembre del dos mil diecisiete**, a razón de **XXXXXXXXXX**, **cada una.**

SEXTO. De igual manera, se **condena** a la demandada **XXXXXXXXXX** al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo, a razón de **XXXXXXXXXX**, **cada una**, hasta la fecha en que se ponga en posesión del mismo a la parte

actora, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se **condena** a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, 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.

OCTAVO. Se concede a la demandada **XXXXXXXXXX**, un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ERENDIRA 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 RODRIGUEZ 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.



“2021, Año de la Independencia”

55

PODER JUDICIAL

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**