



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
veinte.

Cuernavaca, Morelos, a once de diciembre de dos mil

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **302/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **XXXXXXXXXXXX** contra **XXXXXXXXXXXX**, 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:

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de la Primera Demarcación Territorial del Estado con fecha **nueve de abril del dos mil diecinueve**, compareció **XXXXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, las siguientes pretensiones:

"A).- EL DESAHUCIO, la DESOCUPACION Y ENTREGA de la casa habitación arrendada ubicada en Avenida San Juan, No. 14, Colonia Vicente Guerrero, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

B).- EL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS correspondientes a los meses de diciembre del año 2018, enero, febrero y marzo del año 2019 cada una por la cantidad de \$3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 mensuales, más la que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble.

C).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, reservándome el importe de los mismos a efecto de regularlos en ejecución de sentencia".

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.

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

2. Con fecha **once de abril del dos mil diecinueve**, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de **veintiséis de abril de dos mil diecinueve**, se admitió la misma en la vía propuesta, ordenando requerir al arrendatario **XXXXXXXXXX** para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** procediera a desocupar la casa habitación ubicada en **XXXXXXXXXX**, apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba en el mismo acto; y en su caso el embargo de bienes propiedad del demandado bastantes para cubrir la cantidad de **XXXXXXXXXX**, por concepto de rentas **vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de **DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO**, así como **ENERO, FEBRERO y MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE**, a razón de **XXXXXXXXXX**, dando un total de **CUATRO mensualidades**; ordenando correr traslado y emplazarle para que en el plazo **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y opusiera excepciones, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción, **apercibiéndolo** que en caso de no hacerlo así, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le hicieran por medio del **Boletín Judicial**.

3. El **treinta de septiembre de dos mil diecinueve**, el Actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el inmueble motivo de este juicio y **previo citatorio** de veintiséis de septiembre del dos mil diecinueve, dio cumplimiento a lo ordenado en autos, entendiendo la diligencia con **XXXXXXXXXX** quien dijo ser esposa del demandado **XXXXXXXXXX**; sin que se decretara embargo alguno.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

4. Mediante escrito de cuenta **4181** compareció **XXXXXXXXXX**, por su propio derecho y en representación del demandado **XXXXXXXXXX**, contestando la demanda entablada contra este último; sin embargo, por auto de **ocho de octubre de dos mil diecinueve**, no se acordó de conformidad su petición, al no tener personalidad en el presente juicio.

5. En acuerdo de **veinticinco de octubre del dos mil diecinueve**, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió el demandado **XXXXXXXXXX**. al no haber dado contestación a la demandada entablada en su contra.

6. Por auto de **nueve de diciembre del dos mil diecinueve**, se regularizó el procedimiento, toda vez que se advirtió que **XXXXXXXXXX** compareció a contestar la demanda, argumentando que el demandado ya no vivía en ese domicilio, dejando a la compareciente viviendo en el inmueble motivo de esta controversia, por lo que se requirió a la parte actora para que en el término de **tres días**, manifestara si actualmente se encuentra habitado el bien inmueble materia del presente asunto y en caso de ser así manifieste si la persona que se encuentra habitando dicho inmueble tiene relación con el demandado **XXXXXXXXXX**; lo anterior para determinar el supuesto posible de la **causahabencia** y de ser procedente este Juzgado se encontrara en condiciones de llamar a juicio a **XXXXXXXXXX**.

7. Por auto de **trece de enero del dos mil veinte**, se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada por auto de **nueve de diciembre del dos mil diecinueve**; manifestando que **XXXXXXXXXX** es concubina **XXXXXXXXXX**.

8. Por auto de **trece de enero de dos mil veinte**, se determino que existía **causahabencia** respecto a **XXXXXXXXXX** por lo que se ordenó emplazarla a juicio para que en el plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

9. El **veintisiete de enero del dos mil veinte**, el Actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado en auto preventivo de once y veintiséis de abril del dos mil diecinueve y trece de enero del dos mil veinte, entendiendo la diligencia con **XXXXXXXXXX** quien además dijo ser la persona buscada; sin que se decretara embargo alguno.

10. Por proveído de **seis de febrero del dos mil veinte**, se tuvo a la **causahabiente** del arrendatario **XXXXXXXXXX** dando contestación a la demanda en su contra y oponiendo la excepción de incompetencia por razón de cuantía, ordenando remitir el testimonio respectivo ante el Tribunal de Alzada para resolver la excepción planteada, dando vista a la parte actora, para que en el término de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera.

11. Por auto de **dieciocho de febrero del dos mil veinte**, se tuvo por a la parte actora en tiempo y forma dando contestación a la vista ordenada por auto de seis de febrero del dos mil veinte; y atendiendo el estado procesal que guardaban los autos, se concedió a las partes un plazo de **cinco días** para que ofrecieran las pruebas que a su parte correspondieran, que no hubieran exhibido desde la demanda o contestación de la misma y aquellas que hubieren enunciado en los términos del artículo **638** del Código Procesal Civil en vigor.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

12. Mediante auto de **veinte de febrero del dos mil veinte**, se ordenó turnar los autos al Actuario adscrito a este Juzgado, a efecto de notificar al demandado **XXXXXXXXXX** el auto de seis de febrero del dos mil veinte.

13 Por acuerdo de **veintiocho de septiembre de la presente anualidad**, con fundamento en el artículo **638** último párrafo del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la **audiencia de Ley** prevista por el artículo **640** del Código Procesal Civil en vigor, y se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por las partes en los siguientes términos:

De la parte actora se admitieron: Las **Documentales Privadas** consistentes en: el Contrato de Arrendamiento base de la presente acción, así como cuatro recibos de arrendamiento; la **Testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX**, la **Presuncional** en su doble aspecto **Legal y Humana** y la **Instrumental de Actuaciones**, las cuales se desahogarían por su propia y especial naturaleza jurídica.

De las ofrecidas por la causahabiente XXXXXXXXXX mediante escrito de cuenta número **411**, **se admitieron:** La **Confesional** a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Declaración de Parte** a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Documental Privada**, consistente en una copia de la tarjeta bancaria a nombre de **XXXXXXXXXX**.

14. Por auto de **veintiuno de octubre del dos mil veinte**, se tuvo por recibida la resolución de fecha diez de septiembre de la presente anualidad, emitida por el Tribunal de Alzada en el Toca Civil número 148/2020-6; misma que resolvió: "**PRIMERO.- Es INFUNDADA la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de la cuantía planteada por la parte demandada**

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

XXXXXXXXXX Grisel Ramos Serrato, por las consideraciones vertidas en el presente fallo."

15. El **tres de noviembre del presente año**, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de Ley**, a la cual compareció la actora **XXXXXXXXXX** acompañada de su abogada patrono **Licenciada XXXXXXXXXXXX**; no así los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados como consta en autos; por cuanto al demandado **XXXXXXXXXX**, mediante publicación en el Boletín Judicial número **7613** y por cuanto a la demandada **XXXXXXXXXX** mediante cédula de notificación personal de veintiuno de octubre de la presente anualidad; en dicha audiencia, se desahogó la **Testimonial** a cargo de los **XXXXXXXXXX** ofrecida por la parte actora. Por cuanto a la **Confesional y Declaración de Parte** a cargo de la actora **XXXXXXXXXX**, y ofrecida por la parte demandada, toda vez que esta última no exhibió con anticipación el pliego de posiciones e interrogatorio al tenor del cual deberían desahogarse dichas probanzas y ante la incomparecencia de la parte demandada **XXXXXXXXXX** se **declararon desiertas** dichas probanzas; por cuanto a la **Testimonial** ofrecida por la demandada **XXXXXXXXXX** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXX**, al no haber comparecido a su desahogo, no obstante que su presentación quedó a cargo de la demandada, dicha probanza, **se declaró desierta**; y en virtud de no encontrarse pruebas pendientes por desahogar, se continuo con la etapa de **alegatos**, teniéndose por formulados los de la parte actora, y dada la incomparecencia injustificada del demandado y de la causahabiente, se les tuvo por precluido el derecho que pudieron haber hecho valer para



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA tal efecto; consecuentemente, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, **se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente;** lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA.- Este Juzgado es competente por razón del territorio para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23 y 24** del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que en la **Cláusula Décimo Octava** del Contrato de Arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a los Juzgados competentes del Estado de Morelos; además de que se actualiza el supuesto previsto en la fracción III del artículo 34 del Código en cita, toda vez que el inmueble motivo del arrendamiento se encuentra ubicado en esta Ciudad.

De igual forma es competente por razón de la cuantía, atendiendo a lo dispuesto por el numeral **31** del Código antes mencionado, en relación con el artículo **75**, fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que el importe de las pensiones rentísticas de un año, no excede de 1,200 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

II.- VIA.- La vía especial de desahucio elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **644-A** del ordenamiento adjetivo invocado; ya que la prestación principal que se reclama en este juicio lo es la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades.

III. LEGITIMACIÓN.- Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis la legitimación de las partes; por constituir un presupuesto necesario para la procedencia de la acción.

Al respecto es oportuno señalar que el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos a la letra dice:

“...Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario....”.

Así mismo el dispositivo **180** de la Ley invocada, refiere:

“...Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...”.

De igual forma, el artículo **191** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”.

De las disposiciones antes citadas se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la actora **XXXXXXXXXX** compareció por su propio derecho y el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, fue debidamente emplazada y compareció a juicio por su propio derecho, sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos con el contrato de arrendamiento de fecha **veintiséis de octubre de dos mil dieciséis**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en: **XXXXXXXXXX**; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de haber sido plenamente reconocido por las partes, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes.

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

Por lo que respecta a **XXXXXXXXXX** en auto de **trece de enero de dos mil veinte**, (el cual adquirió firmeza jurídica, al no haber sido recurrido por las partes), se determinó que existía **causahabencia** respecto al arrendatario, al tener el carácter de concubina de este último; en ese tenor, por virtud de la causahabencia, en términos generales, el causante es sustituido procesalmente por su causahabiente ya que éste queda sometido a las mismas obligaciones contraídas por aquél, respecto de un derecho idéntico (causahabencia procesal); por lo tanto, en el caso que nos ocupa, es suficiente que la causahabiente haya sido legalmente emplazada a juicio, a fin de respetar la garantía de audiencia tanto de la causahabiente como del causante, que en este caso es el arrendatario **XXXXXXXXXX**.

IV. ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES.- Toda vez que la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, dio contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede al estudio de las excepciones opuestas por su parte, consistente en:

“PRIMERA.- LA DE PAGO.- Toda vez que a la fecha no se adeuda cantidad alguna, por concepto de pago de rentas vencidas, tal y como se acredita que la actora no exhibe los recibos de pago de renta porque no los expide para que mañosamente demande que no se le paga la renta. La excepción de pago es para concluir el juicio instaurado en mi contra.”.

Respecto a esta excepción que hace valer la **causahabiente**, en la cual, de manera medular refiere que no adeuda cantidad, por concepto de pago de rentas vencidas, lo cual se acredita toda vez que la actora no exhibe los recibos



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA de pago de renta porque no los expide; resulta necesario mencionar que el artículo **386** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, señala:

"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, en el caso particular, la causahabiente a fin de acreditar su excepción de pago, ofreció las siguientes pruebas; La **Confesional** a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Declaración de Parte** a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Documental Privada**, consistente en una copia de la tarjeta bancaria a nombre de **XXXXXXXXXX**.

No obstante lo anterior, las pruebas **Confesional** a cargo de **XXXXXXXXXX**, la **Declaración de Parte** a cargo de **XXXXXXXXXX** y la **Testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX**, fueron **declaradas desiertas** por causas imputables a su oferente, como se advierte de la audiencia de **tres de noviembre de dos mil veinte**.

Asimismo, la causahabiente también ofreció la **Documental Privada**, consistente en una copia de la Tarjeta Bancaria a nombre de **XXXXXXXXXX**, argumentando que en dicha cuenta bancaria realizó los depósitos de las rentas; probanza a la que en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le niega valor probatorio, toda vez que la misma no es la prueba idónea para acreditar que la causahabiente cumplió con el pago de las rentas correspondiente al inmueble arrendado; máxime que no obra en actuaciones, prueba alguna que robustezca lo afirmado por

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

la demanda **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario.

En tal sentido, siendo que en términos del artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor antes citado, correspondía a **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, acreditar su dicho, esto es, haber cubierto el importe de las rentas correspondientes al inmueble materia de la presente controversia, lo que no hizo, es por lo que se declara **improcedente** la excepción en estudio.

“SEGUNDA.- FALTA DE LEGITIMACION.- También es condición inexcusable para que haya legitimación activa para obrar, que la actora tenga un interés jurídicamente tutelable, pues faltando dicho requisito, como en el caso de que requiera que se cumplan con una obligación cuya exigibilidad temporal aún no se ha producido, ello determinaría la procedencia de la excepción de falta de legitimación para obrar opuesta por el demandado.”.

En lo que respecta a la excepción de **FALTA DE LEGITIMACION**, la misma resulta **improcedente**, atendiendo a los argumentos expuestos en el Considerando **III** del cuerpo del presente fallo.

“TERCERA.- Como defensa le acuso **REBELDIA** a la parte actora para que no se le permita exhibir ningún documento en los que pretenda fundar su derecho, que los que haya exhibido en su demanda. **COMO SON LOS RECIBOS DE PAGO DE RENTA CON LOS QUE ACREDITE QUE SI EXPEDIA Y QUE TIENE EN SU PODER LOS QUE DICE SE ADEUDAN.** “

Dicha excepción resulta **improcedente**, toda vez que no es necesario para la procedencia de la acción que nos ocupa, que la parte actora anexe los recibos de rentas cuyo monto reclama, a su demandada inicial.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis, cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

Época: Décima Época
Registro: 2020635
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III
Materia(s): Civil
Tesis: XIX.1o.A.C.28 C (10a.)
Página: 2023

JUICIO DE DESAHUCIO. AL PRESENTAR LA DEMANDA, ES INNECESARIA LA EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO INSOLUTOS PARA ACCEDER A ESA VÍA PRIVILEGIADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Los requisitos de procedibilidad para acceder a un juicio, son aquellas condiciones y elementos exigidos por la ley que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso. Ahora bien, de una interpretación armónica de los artículos 543, 544, 545 y 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se advierte que el hecho de que la actora incumpla con la exhibición de los recibos de pago insolutos, no implica que la vía privilegiada de desahucio sea improcedente, en atención a que la legislación procesal de la materia no dotó a los recibos de rentas insolutos como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido del proceso. En efecto, el artículo 546 citado, expresamente impone la obligación al Juez del conocimiento de constatar únicamente que con la demanda exista el documento o la justificación correspondiente, para ordenar el requerimiento de pago, así como el llamamiento a juicio, pues así lo dispone la porción normativa del precepto referido, al señalar: "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al inquilino...", donde se destaca que la redacción del dispositivo es en singular, al referirse a documento, y no en plural, documentos. Por tanto, lo único que debe constatar el Juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, así como que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades, para estar en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

"CUARTA.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- La parte actora carece de acción y derecho para demandar la suscrita las prestaciones que menciona pues se dijo, las mensualidades de renta que dice que le

adeudo fueron PAGADAS MEDIANTE LOS DEPOSITOS PACTADOS, PERO MAÑOSAMENTE NO EXPIDE RECIBOS DE PAGO DE RENTA.”

Respecto a la **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** que hace valer la **causahabiente**, más que una excepción es una 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, se deberá estar al resultado del estudio de la acción que hace valer la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia 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 dice:

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

“QUINTA.- LA INCOMPETENCIA POR RAZON DE LA CUANTIA DEL NEGOCIO, cuando se trate de arrendamiento o se demande el incumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computara por el importe de la pensiones en un año. No deja lugar a dudas que el computó de las doce mensualidades EXCEDE LA CUANTIA QUE LE AUTORIZA LA LEY A ESTE JUZGADO.”



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Respecto a esta excepción, la misma resulta improcedente, tal y como se advierte de la Resolución pronunciada por el Tribunal de Alzada, en ejecutoria de diez de septiembre del dos mil veinte.

V. ANALISIS DE LA ACCION.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio.

Al respecto, 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 reclama de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario las prestaciones consistentes en:

A).- EL DESAHUCIO, la **DESOCUPACION Y ENTREGA** de la casa habitación arrendada ubicada en Avenida San Juan, No. 14, Colonia Vicente Guerrero, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

B).- EL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS correspondientes a los meses de diciembre del año 2018, enero, febrero y marzo del año 2019 cada una por la cantidad de \$3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 mensuales, más la que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble.

C).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, reservándose el importe de los mismos a efecto de regularlos en ejecución de sentencia".

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

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendadora en el sentido de que el demandado adeuda rentas, correspondía al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, acreditar lo contrario, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; por otra parte, la causahabiente **XXXXXXXXXX** compareció a juicio, oponiendo sus defensas y excepciones, a fin de acreditar estar al corriente en las pensiones rentísticas reclamadas por la actora, mismas que fueron declaradas improcedentes en el Considerando que antecede, máxime que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra.

Sirve de apoyo a lo anterior, 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.”

Ahora bien, de la cláusula **CUARTA** del Contrato de Arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que el arrendamiento lo era por el término de **un año** para ambas partes, contados a partir de la fecha del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

contrato; es decir del **veintiséis de octubre de dos mil dieciséis**; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, la relación contractual continuó después de vencido el referido contrato, y que la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario sigue en posesión del inmueble materia del presente juicio; es por lo que se concluye que la relación contractual aun continua vigente por tiempo indefinido.

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

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

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

Del anterior dispositivo, se deduce que, a virtud de la tácita reconducción el contrato de arrendamiento se extiende por tiempo indefinido, y la arrendataria debe pagar la renta que corresponda, con arreglo a lo que pagaba; es decir, que el arrendamiento continúa en los mismos términos y condiciones en que se celebró.

Sin embargo no pasa inadvertido para esta Juzgadora que la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, manifestó que vencido el contrato de arrendamiento con fecha **veintiséis de octubre del dos mil diecisiete**, celebró un contrato verbal con la hija de la propietaria, circunstancia que no se encuentra acredita en las piezas procesal del sumario en estudio.

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 **causahabiente** del arrendatario, a partir de que dicha figura operó, estaba obligada a continuar pagando **XXXXXXXXXX**, que fue la cantidad estipulada en el contrato referido; lo que en la especie no acreditó, tal y como se concluyó en el Considerando **IV** de la presente resolución.

Al contrario, cabe precisar que la parte actora exhibió como prueba de su parte, las **Documentales Privadas** consistentes en **cuatro recibos de arrendamiento del inmueble motivo de esta controversia**, que corresponden a las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas a partir del mes de **diciembre de dos mil dieciocho y enero, febrero y marzo del dos mil diecinueve**, a razón de **XXXXXXXXXX**, cada uno; por tanto, se les concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por cuanto a su autenticidad y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio por la parte actora, por lo cual resultan eficaces para demostrar que el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del Arrendatario, han incumplido con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los citados recibos estarían en poder de los demandados.

Asimismo la actora, ofertó la **Testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX** misma que fue desahogada en la audiencia de **tres de noviembre del dos mil veinte**, a la que se le niega eficacia probatoria de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, toda vez que si



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

bien los testigos refieren conocer a las partes; cierto es también que no expresaron de manera clara y precisa circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos que declararon, por lo que se deduce que no los conocen de manera directa, sino por referencias de otras personas; lo anterior se advierte de lo siguiente: Respecto a la primera de los declarantes **XXXXXXXXXX**, al contestar la pregunta dieciséis, que dice lo siguiente: "**...QUE DIGA CUANTAS RENTAS LE DEBEN LOS C.C. XXXXXXXXXXXX Y SRA. XXXXXXXXXXXX A LA C. XXXXXXXXXXXX...**", únicamente respondió: "No sé exactamente cuántas, pero inclusive desde el año pasado el catorce de febrero del año pasado, me fui a arreglar a la estética y ya se escuchaba que le debía rentas la señora XXXXXXXXXXXX a la señora XXXXXXXXXXXX"; **respecto al segundo de los atestes** respondió: "número exacto no sabía, conozco la fecha estimada más o menos desde que yo empecé a ir ahí, conozco que no le han pagado, ahí por febrero del dos mil diecinueve", sin que expresaran la fecha y el monto correspondiente a los meses adeudados que hoy reclama la parte actora, de lo que se deduce que no les constan en su totalidad los hechos sobre los cuales depusieron y sin dar razón fundada de su dicho, refiriendo únicamente que escuchaban los gritos de la señora XXXXXXXXXXXX diciendo que no le iba a pagar. De ahí que su testimonio no produce convicción en esta Juzgadora; por lo tanto carecen de eficacia probatoria para ser tomadas en consideración en el juicio que nos ocupa, máxime que en la especie no debe perderse de vista que de los depositados que se analizan no se advierte que hayan sido **claros y contundentes en afirmar que les constaran los hechos materia de la presente litis.**

Resulta aplicable la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época

Registro: 164440

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXI, Junio de 2010

Materia(s): Común

Tesis: I.8o.C. J/24

Página: 808

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."

En esas condiciones y toda vez que al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario; les correspondía acreditar el cumplimiento en el pago de las rentas, lo que no hicieron, **se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

VI.- Por consiguiente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil en vigor; **se condena** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendador, a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En tal tesitura, y tomando en consideración que **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, se encuentra en posesión del inmueble materia del presente juicio y que la misma fue emplazada el día **veintisiete de enero del dos mil veinte**, por lo que el plazo de **treinta días** (por tratarse de **casa habitación**), que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluyó el día **diez de marzo del dos mil veinte**, 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 el Actuario de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si la demandada ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **veintiséis de abril del dos mil diecinueve**, y en caso de que no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa de la propia demandada, **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras**.

VII. Asimismo, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentfísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada"**; resulta procedente condenar a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario al pago **XXXXXXXXXX** que es la suma de las pensiones rentfísticas adeudadas, correspondientes a los meses de **diciembre de dos mil dieciocho, así como enero, febrero y marzo del dos mil diecinueve**, respectivamente, 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.

VIII. En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo de la tramitación del presente juicio se reclaman por la parte actora, tomando en consideración que ha quedado acreditado el incumplimiento del demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario, en el pago de rentas y dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **156** en relación con el **1047** ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarlo al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señala el artículos **168** del mismo ordenamiento.

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:

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 el demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, no compareció a este juicio, por lo que se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió; por cuanto a **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
arrendatario compareció a juicio por su propio derecho; sin acreditar sus defensas y excepciones.

TERCERO. Se condena a **XXXXXXXXXX** en su carácter de **causahabiente** del arrendatario a la desocupación del bien inmueble ubicado en la **XXXXXXXXXX**, así como a la entrega real, material y jurídica del mismo a la parte actora.

CUARTO. Constitúyase el Actuario de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si la demandada ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **veintiséis de abril del dos mil diecinueve**, 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 **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y a **XXXXXXXXXX** en su carácter de causahabiente del arrendatario, al pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX** que es la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de **diciembre de dos mil dieciocho, así como enero, febrero y marzo del dos mil diecinueve**, a razón de **XXXXXXXXXX** cada una.

SEXTO. De igual manera, se condena a **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y a **XXXXXXXXXX** en su carácter de causahabiente del arrendatario, 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 inmueble motivo de este juicio a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

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

SÉPTIMO. Se condena a **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y a **XXXXXXXXXX** en su carácter de causahabiente del arrendatario, al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación que al efecto se formule en Ejecución de Sentencia.

OCTAVO. Se **absuelve** a los demandados del pago de las **costas** generadas de en la presente instancia, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **KATIA VARGAS ROBLES**, Jueza Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA ROMERO LUJAN**, con quien actúa y da fe.

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2020**, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.
En _____ de _____ de **2020**, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.