

## **SENTENCIA DEFINITIVA**

**Cuernavaca, Morelos, treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **2147/2020** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría y,

## **R E S U L T A N D O**

**1.-** Mediante escrito presentado el trece de octubre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común, compareció \*\*\*\*\* , por su propio derecho demandando en la Vía Especial de Desahucio de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

*“A).- El Desahucio, la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado ubicado en Calle \*\*\*\*\* , Morelos.*

*B).- El pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE, así como ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, Y OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE por un precio mensual de \$\*\*\*\*\* , así como las 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, reservandome el importe de los mismos a efecto de regularlos en ejecución de sentencia”.*

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

**2.-** Por auto de veintiseis de octubre de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a los demandados a efecto de que justificaran estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas, y en caso de no ser así se le previniera para que dentro del plazo de treinta días, procedieran a desocupar el bien inmueble arrendado, apercibidos que de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se procederá al lanzamiento a su costa en términos de lo dispuesto por el artículo **644-J** del Código Procesal Civil; asimismo se ordenó se les emplazara y se corriera traslado, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, diligencia emplazamiento que fue realizada el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.**

**3.-** Por auto de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación del plazo realizada por la secretaría, se declaró la rebeldía en la que incurrieron los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, al no dar contestación a la demanda instaurada; por lo que se hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto de fecha veintiseis de octubre de dos mil veinte, y se ordenó que las posteriores notificaciones, aún las personales se realizaran por medio de Boletín Judicial, asimismo, se ordenó turnar los autos a resolver en definitiva, sentencia la cual ahora se dicta al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 30 y 644-A** del Código Procesal Civil en vigor, los cuales textualmente determinan:

*“...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*

*“...Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.- La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.- Cuando el interés jurídico no sea*

*cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio...”.*

*“...El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio...”.*

**II.-** La legitimación activa y pasiva de las partes, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento celebrado el uno de febrero de dos mil dieciocho, entre **\*\*\*\*\*** en carácter de Arrendadora, y **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, la primera de los citados en carácter de Arrendatario y el segundo, en carácter de fiador, respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, MORELOS; inmueble que sería utilizado como casa habitación, acreditándose de esta manera la legitimación activa y pasiva de las partes; documento que al no haber sido objetado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece:

*“...Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente...”*

Motivo por el que se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos **442, 444 y 449** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos. Amén de que los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, se encuentran debidamente emplazados, tal como se aprecia de la diligencia de diecinueve de abril de dos mil veintiuno; cumpliéndose así con los requisitos establecidos en el artículo **131** de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

**“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**  
*La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados...”.*

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación,

Octava Época, Tomo XI, febrero de 1993, Página 275  
con el rubro de:

**“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.** *La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”*

**III.-** Por cuanto al fondo del presente asunto, le es aplicable el siguiente marco jurídico:

El artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

*“...El juicio especial de Desahucio debe fundarse en la 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio...”*

Por su parte el artículo 644-B, del citado ordenamiento señala:

*“ARTÍCULO 644-B.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley.*

*Transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento”.*

En el presente asunto, **\*\*\*\*\***, demandó de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su carácter de Arrendatario y fiador respectivamente, entre otras prestaciones, el pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO,

JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE, así como ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, Y OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE por un precio mensual de \$\*\*\*\*\*, así como las que se SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE, argumentando de manera substancial y en lo que aquí interesa, que los demandados omitieron cumplir con su obligación de pagar la renta pactada, a partir de junio de dos mil dieciocho.

Asimismo, para justificar la acción que ejercitó, la actora ofreció la prueba documental consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, suscrito el uno de febrero de dos mil dieciocho, con lo que se da fiel cumplimiento a lo establecido en el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y transcrito en párrafos antecedentes; por lo que se le concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Civil Procesal en el Estado de Morelos, documental de la que se advierte que las partes estipularon en la cláusula Primera, que el objeto del arrendamiento lo es el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , MORELOS, que sería utilizado como casa habitación; así como que el precio

del arrendamiento sería por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, mensuales.

En ese orden de ideas, consta el emplazamiento realizado a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, lo que se realizó el **diecinueve de abril de dos mil veintiuno**, en el domicilio ubicado en Calle \*\*\*\*\*, Morelos, inmueble que es el indicado en el contrato de arrendamiento, por lo que se colige que el emplazamiento a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, cumplió con las hipótesis legales que al efecto ordenan los artículos **644 L, 644 M y 642<sup>1</sup>** del Código Procesal Civil.

Continuando con el estudio, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, fueron omisos en contestar la demanda instaurada en tiempo y forma; sin que hubiera comparecido a juicio a ofrecer prueba alguna; por lo que en auto de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en la que incurrieron; consideración que se hace acorde con el numeral **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que es claro en señalar que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

---

<sup>1</sup>ARTICULO 644 - L.- Del domicilio legal en el juicio. Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

ARTICULO 644-M.- Para el caso de inexistencia de disposición expresa o de que la que exista sea imprecisa o insuficiente, en relación con el juicio de desahucio, se aplicarán e interpretarán las reglas establecidas para el juicio especial de arrendamiento.

ARTICULO 642.- Domicilio legal. Para los efectos de este Capítulo siempre se tendrá como domicilio legal del demandado el inmueble objeto del arrendamiento.

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.

En esas condiciones, la carga de la prueba para justificar que los demandados estaban al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se les demandan, recae en los propios demandados, dado que se trata de hechos negativos.

Circunstancia que así lo determinó la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis jurisprudencial número **85**, consultable en la página **272** del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, de los fallos dictados de **1917** a **1965**, Cuarta Parte, Tercera Sala, que a la letra dice:

**"ARRENDAMIENTO.** Prueba del pago de las rentas.- El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste, en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, el pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, **y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos**, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación".

En esas circunstancias, no obstante de encontrarse debidamente emplazados a juicio, fueron omisos en ofrecer los medios de prueba correspondientes para demostrar su dicho.

De lo que concluye que los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, no justificaron con medio de prueba idóneo haber satisfecho el pago total de las pensiones rentísticas reclamadas, a pesar que les correspondía la carga de la prueba.

Aunado a lo expuesto, de la diligencia de emplazamiento realizada el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se observa que se les requirió justificar con los recibos correspondientes que se encontraban al corriente en el pago de las rentas que se les reclamaron, lo que no realizaron; en las citadas consideraciones y en términos de lo dispuesto por el artículo **644-C** que dispone:

*“...Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objetare, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código,*

*y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia...".*

Y, tomando en consideración que la intención del legislador es precisamente que se acredite el pago de las pensiones rentísticas, no importando el método, y como ya se hizo alusión, la parte demandada no justificó con medio probatorio alguno haber realizado el pago correspondiente de las rentas vencidas por el periodo que abarca de **junio de dos mil dieciocho a octubre de dos mil veinte**, resulta **procedente la acción de desahucio** solicitada por la parte actora \*\*\*\*\*.

Consecuentemente, resulta procedente la acción de desahucio solicitada por la parte actora; por lo tanto, debe declararse y así se declara, probada la acción intentada por la parte actora \*\*\*\*\* , por tanto se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario y fiador solidario respectivamente, a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , MORELOS, que sería utilizado como casa habitación, tal como se estableció en la declaración D, cláusula Primera del contrato basal, en términos del auto dictado veintiseis de octubre de dos mil veinte y de conformidad con lo dispuesto en el artículo **644-H** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece:

***“...Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el***

***tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B...***

Advirtiéndose que el plazo de treinta días concedido a los demandados para que procedieran a desocupar el inmueble motivo del arrendamiento, otorgado por auto de veintiséis de octubre de dos mil veinte, transcurrió del veinte de abril y feneció el diecinueve de mayo ambos de dos mil veintiuno, sin que los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, realizaran la desocupación voluntaria del bien inmueble arrendado, (que es el objeto del juicio especial de desahucio); en consecuencia, se ordena a la Actuaría adscrita a este Juzgado, para que se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, ubicado en **\*\*\*\*\***, MORELOS, y en caso de que los demandados no hayan dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien, proceda a llevar a cabo el lanzamiento previsto en el artículo **644-J** del ordenamiento legal citado, el cual textualmente dice:

***“...La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso de necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se***

***remitirán por inventario al local que se designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos...”***

De igual forma, se ordena que ponga en posesión real, material y jurídica a la parte actora **\*\*\*\*\***, del inmueble materia de arrendamiento.

**IV.** Por otra parte, es procedente condenar los demandados al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\***, cantidad que resulta de multiplicar la cantidad de **\$\*\*\*\*\***, cantidad que fuera pactada como pago de la renta mensual del inmueble materia del presente asunto, por el numero de meses correspondiente a las rentas vencidas por el periodo que abarca de **junio de dos mil dieciocho a octubre de dos mil veinte**, mas las que se sigan generando hasta la total entrega del inmueble.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo **644-A**, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, atendiendo a que en el juicio de desahucio podrá reclamarse además el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento, resulta procedente condenar a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, a pagar a la arrendadora o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega

material del inmueble arrendado, a razón de \$\*\*\*\*\* **mensuales**, en términos de la cláusula Tercera del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

**V.-** Por cuanto al pago de los gastos y costas solicitados en este juicio por la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, que prevé: “**...Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuera adversa...**”, y tomando en consideración que la presente sentencia, le es adversa a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se condena a los mismos, al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105**, **106**, y demás relativos y aplicables del 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

atendiendo al considerando primero de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, acredito su acción, y los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en su carácter de Arrendatario y fiador solidario respectivamente, no se presentaron a juicio a defenderse, por lo que se le declaró la rebeldía en la que incurrieron, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se ordena a la Actuaría adscrita a este Juzgado, para que se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, ubicado en **\*\*\*\*\***, MORELOS, y en caso de que los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, no hayan dado cabal cumplimiento a la desocupación de dicho bien, proceda a llevar a cabo el lanzamiento previsto en el artículo **644-J** del ordenamiento legal citado, y póngase en posesión real, material y jurídica a la parte actora, del inmueble materia de arrendamiento.

**CUARTO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\***, correspondiente a las rentas vencidas por el periodo que abarca de **junio de dos mil dieciocho** a **octubre de dos mil veinte**, mas las que se sigan generando hasta la total entrega del inmueble.

**SEXTO.-** Se condena los demandados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, a pagar a la arrendadora o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de **\$\*\*\*\*\*** mensuales, en términos de la cláusula Tercera del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Arrendatario y fiador solidario, al pago de los gastos y costas generados en esta instancia, por las razones expuestas en el considerando que antecede.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos con quien legalmente actúa y da fe.