



PODER JUDICIAL

"2021, Año de la Independencia"

1

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Cuernavaca, Morelos; a trece de Mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **464/2020**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderada legal de **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; y,

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado, con fecha **tres de diciembre de dos mil veinte**, compareció **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderada legal de **XXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, las siguientes prestaciones:

"a).- La desocupación del inmueble motivo del arrendamiento, ubicado en la privada San Antonio Atlacomulco, casa 24 veinticuatro de la Colonia Lomas de Ahuatlán, C.P. 62130, en la ciudad de Cuernavaca, estado de Morelos, como consecuencia de la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre y octubre del año dos mil veinte.

b).-El pago de la cantidad de XXXXXXXXXXXX, por concepto de pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas, correspondientes a los tres meses siguientes.

b.1.-Agosto de dos mil veinte	XXXXXXXXXX
b.2.-Septiembre de dos mil veinte	XXXXXXXXXX
b.3.-Octubre de dos mil veinte	XXXXXXXXXX

c).- El pago d las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado o el lanzamiento judicial.

d).- El pago de gastos y costas que se generaron con la interposición del presente Juicio."

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

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 **ocho de diciembre dos mil veinte**, 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 pensiones rentísticas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **TREINTA DÍAS (por tratarse de casa habitación)**, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba en el mismo acto; ordenándose correr traslado y emplazarla para que en el plazo **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Jurisdicción, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación del **Boletín Judicial**.

3. Así, el día **veintiuno de Abril del dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y emplazó a la demandada **XXXXXXXXXX**, en cumplimiento a lo ordenado por autos de **ocho de diciembre del dos mil veinte**.

4. En acuerdo de **cuatro de mayo del dos mil veintiuno**, se ordenó girar atento oficio a la fuente de trabajo de la demandada **XXXXXXXXXX** a efecto de realizar el descuento señalado en diligencia de **veintiuno de Abril del dos mil veintiuno**.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

3

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

5.- mediante auto de fecha cuatro de mayo del dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, al haber omitido dar contestación la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal que se les concedió para tal efecto, teniéndosele por precluido su derecho y se ordenó hacerle a la misma las posteriores notificaciones aún las de carácter personal por medio del **Boletín Judicial** y atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** párrafo segundo del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **se ordenó turnar los mismos al área de proyectos para dictar la sentencia definitiva correspondiente**, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del Código Procesal Civil del Estado, **75**, fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que el importe de la suerte principal reclamada no excede de la cuantía fijada para los Juzgados Menores y el inmueble materia del arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado.

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

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



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

5

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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 a través de Apoderada Legal Licenciada **XXXXXXXXXX**, quien acreditó su personalidad en términos de la copia certificada del Instrumento Notarial número **69,670** pasado ante la Fe del Notario Público número Tres de la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos Licenciado **XXXXXXXXXX** y la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, fue debidamente emplazada a juicio y se declaró su contumacia; sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuando a sus capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el **contrato de arrendamiento de fecha catorce de junio del dos mil diecinueve**, celebrado por **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria, exhibido como base de la presente acción y ofrecido como prueba por la parte actora, en razón que de su contenido se desprende la relación contractual que une a la actora con la demandada, respecto al inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**; por lo tanto, se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente en la entidad, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, en este caso arrendadora y arrendataria, así como la obligación de los mismos de cumplir cabalmente con lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

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

IV. Toda vez que la demandada **XXXXXXXXXX** no compareció a este juicio, **se tuvo por acusada la rebeldía en su contra**; así también, de las constancias que corren agregadas, se advierte que la misma no ha hecho pago de las prestaciones reclamadas, no obstante el emplazamiento realizado a la misma el día **veintiuno de abril del dos mil veintiuno**, donde se le hizo saber de la demanda instaurada en su contra, así como el término concedido para desocupar el bien inmueble materia de litis.

V. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio.

Ahora bien, el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

"... El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio... Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento."

En el presente asunto **XXXXXXXXXX**, compareció por conducto de su apoderada legal **XXXXXXXXXX** promueve juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXXXX**, las prestaciones descritas en el resultando primero de esta resolución, consistentes en:

"a).- La desocupación del inmueble motivo del arrendamiento, ubicado en la privada San Antonio Atlacomulco, casa 24 veinticuatro de la Colonia Lomas de Ahuatlán, C.P. 62130, en la ciudad de Cuernavaca, estado de Morelos, como consecuencia de la falta de pago de las



PODER JUDICIAL

"2021, Año de la Independencia"

7

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre y octubre del año dos mil veinte.

b).-El pago de la cantidad de XXXXXXXXXX, por concepto de pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas, correspondientes a los tres meses siguientes.

b.1.-Agosto de dos mil veinte	XXXXXXXXXX
b.2.-Septiembre de dos mil veinte	XXXXXXXXXX
b.3.-Octubre de dos mil veinte	XXXXXXXXXX

c).- El pago d las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado o el lanzamiento judicial.

d).- El pago de gastos y costas que se generaron con la interposición del presente Juicio."

De los hechos expuestos por la actora **XXXXXXXXXX**, representada por su apoderada legal **XXXXXXXXXX** en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en base al contrato de arrendamiento aludido como base de acción, de fecha **catorce de junio del dos mil diecinueve**, celebrado entre **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendadora y la hoy demandada y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria, por una vigencia de arrendamiento del **quince de junio del dos mil diecinueve al treinta y uno de mayo del dos mil veinte**, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; documental privada a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria plenos en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que no fue objetada por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.

Sumado a que tal y como se deduce de la diligencia de emplazamiento de fecha **veintiuno de abril del dos mil veintiuno**, que obran en el expediente en que se actúa, se notificó personalmente a la demandada **XXXXXXXXXX**, quien se identificó plenamente y dijo ser la persona

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

buscada, quien manifestó; “... **No cuento con los recibos, si debo la cantidad que me requieren de rentas vencidas y no pagadas...**”; sin que se advierta de dicha actuación que la demandada justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas.

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 arrendatario dejó de pagar los meses de renta correspondientes a **agosto septiembre y octubre del dos mil veinte**, negándose a cubrirlos pese a múltiples requerimientos que refiere haberle hecho; correspondía a la demandada **XXXXXXXXXX**, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que se corrobora con lo manifestado por la demandada en diligencia de **veintiuno de abril del dos mil veintiuno**, donde reconoce de manera expresa no contar con los recibos que se le requieren y además reconoce deber la cantidad reclamada, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **XXXXXXXXXX**, ha incumplido en el pago de **tres pensiones rentísticas**, a cuyo pago se obligó al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción; **por tanto existe la presunción de que, como lo refirió la actora, la demandada ha omitido el pago de las rentas que se le reclaman en este juicio.**

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro **166732**, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

9

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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 **SEXTA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que la duración del contrato lo fue por el periodo comprendido por el día quince de junio del dos mil diecinueve al treinta y uno de mayo del dos mil veinte; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, la relación contractual continuó.

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.

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, estaba obligada a continuar pagando **XXXXXXXXXX (CUATRO MIL PESOS**

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

00/100 M.N.), que fue la cantidad estipulada en el contrato referido.

Aunado a lo anterior, cabe precisar que la parte actora exhibió como prueba la **documental privada** consistentes en **tres** impresiones simples de folio fiscales, correspondientes a las rentas de los meses de **agosto, septiembre y octubre de dos mil veinte, respectivamente**, a razón de **XXXXXXXXXX (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), cada uno**, con los que refiere se acredita la relación contractual existente entre las partes y la obligación de pago de parte de la arrendataria; 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 demandada; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio, en términos del artículo **490** y **499** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por la demandada y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de ésta Juzgadora, existen elementos 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 prestación marcada con el inciso **a)**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil aplicable, 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 emplazado el día **veintiuno**



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

11

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

de abril del dos mil veintiuno, puede afirmarse que el término de **treinta días** que se le concedió por auto de ocho de diciembre del dos mil veinte, para la desocupación del bien inmueble arrendado, vence hasta el día **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno**; por lo que, al día en que se dicta la presente sentencia, tenemos que el plazo que falta para cumplirse, en términos de lo establecido en el artículo **644-B** del Código Procesal Civil, es de **ocho días**; por lo antes expuesto, se condena a la demandada **XXXXXXXXXX**, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado ubicado en **XXXXXXXXXX** en favor de la parte actora, que podrá llevarse a cabo una vez que esta resolución cause ejecutoria y **al día siguiente del plazo de 30 días** que se le otorgo para la desocupación es decir, a partir del **veintidós de mayo del dos mil veintiuno**, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, se procederá a su lanzamiento a costa de la propia demandada, **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras** y hecho lo anterior, se procederá a poner en posesión definitiva, material y jurídica del inmueble objeto del desahucio a la parte actora o a quien sus derechos represente, por conducto del Actuario adscrito a este Juzgado.

VI. Asimismo, referente a la prestación marcada con el inciso **b)**, 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 la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, al pago **XXXXXXXXXX** que es la suma de las pensiones rentfísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **agosto septiembre y octubre de dos mil veintiuno, respectivamente**, a razón de

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX cada una, más las que se sigan venciendo por el mismo monto hasta la fecha en que se ponga en posesión del mismo a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

VII. Respecto a la pretensión marcada con el inciso **c)**; el actor tendrá que estarse a lo decidido en el considerando **VI**, en virtud de que ya fueron decretadas las medidas solicitadas que establece el artículo **1904** del Código Civil en vigor en líneas que anteceden.

VIII. En relación al pago de **gastos y costas** que con motivo de la tramitación del presente juicio se reclaman en el inciso **d)**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento de la demandada **XXXXXXXXXX**, en el pago de rentas y dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarla al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

IX. Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al resolutivo **VI** este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

X. Toda vez que la presente sentencia es adversa a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria,



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

13

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

queda subsistente el descuento sobre el salario que percibe en su fuente de trabajo, decretado en diligencia de veintiuno de abril del dos mil veintiuno.

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 parte actora **XXXXXXXXXX**, por conducto de su apoderada legal **XXXXXXXXXX**, acreditó su acción de desahucio y la demandada **XXXXXXXXXX**, no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX**, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado ubicado en **XXXXXXXXXX**, en favor de la parte actora, que podrá llevarse a cabo una vez que esta resolución cause ejecutoria y **al día siguiente del plazo de 30 días** que se le otorgo para la desocupación es decir, a partir del **veintidós de mayo del dos mil veintiuno**, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, se procederá a su lanzamiento a costa de la propia demandada, **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras** y hecho lo anterior, se procederá a poner en posesión definitiva, material y jurídica del inmueble objeto del desahucio a la parte actora o a quien sus derechos represente, por conducto del Actuario adscrito a este Juzgado.

CUARTO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, al pago **XXXXXXXXXX** que

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

es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **agosto septiembre y octubre de dos mil veintiuno**, a razón de **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** cada una, más las que se sigan venciendo por el mismo monto hasta la fecha en que se ponga en posesión del mismo a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX** al pago de los **gastos de ejecución** que se eroguen erogados en esta instancia.

SEXTO.- Se **absuelve** a la demandada **XXXXXXXXXX** del pago de las **costas** generadas en la presente instancia.

SÉPTIMO. 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 al resolutivo **VI** este fallo, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

OCTAVO.- Toda vez que la presente sentencia es adversa a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de **arrendataria**, queda subsistente el descuento sobre el salario que percibe en su fuente de trabajo, decretado en diligencia de veintiuno de abril del dos mil veintiuno.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ERÉNDIRA JAIME JIMÉNEZ**, Juez Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CLAUDIA BERENICE RODRÍGUEZ APAC**, con quien legalmente actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

15

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EJJ/grl.

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

En el **“BOLETÍN JUDICIAL”** Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2021**, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de _____ de **2021**, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

17

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**