

**Cuernavaca, Morelos, veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **77/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendador, contra \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendatario, y \*\*\*\*\* en su carácter de fiador, radicado en la **Tercera Secretaría**; y,

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

1.- Mediante escrito presentado con fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados que integran este Primer Distrito Judicial y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendador, demandó de \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendatario, y \*\*\*\*\* en su carácter de fiador, las siguientes prestaciones:

*“A).- De \*\*\*\*\* la inmediata desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en \*\*\*\*\* con todos sus frutos y accesorios.*

*B).- De \*\*\*\*\* el pago de la cantidad de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), por concepto de tres meses de renta adeudados correspondientes a enero, febrero y marzo del año 2021, contenido dentro de la Cláusula Segunda del contrato celebrado con fecha 15 de septiembre del año dos mil veinte; además de las que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.*

*C).- De C. \*\*\*\*\* el pago de la cantidad de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) derivada de la obligación solidaria y responsable de las obligaciones contraídas dentro del documento base de la acción, a razón de TRES MESES DE RENTA ADEUDADOS, correspondientes a enero, febrero y marzo del año 2021.*

*D).- El pago de todas y cada una de las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble arrendado.*

*E).- El pago de gastos y costas que este juicio me origine.”.*

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 fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir al demandado a efecto de que justificara estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no ser así se le prevenga para que dentro del plazo de treinta días naturales procediera a desocupar el bien inmueble arrendado; asimismo se ordenó emplazar y correr traslado, para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra, emplazamiento y diligencia de requerimiento que se llevaron a cabo respecto de \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendatario, el día quince de abril del presente año, con persona diversa al demandado.

**3.-** Mediante acuerdo de siete de mayo de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial hecha, se tuvo por perdido el derecho de \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendatario, para dar contestación a la demanda entablada en su contra; y, por cuanto hace a la petición solicitada por el actor, respecto del desistimiento a su más entero perjuicio de la demanda incoada contra \*\*\*\*\*, en su carácter de fiador; este Juzgado proveyó, que una vez ratificado su escrito ante la presencia judicial se acordaría lo procedente, hecho que aconteció el día doce de mayo de la presente anualidad.

**4.-** En acuerdo de trece de mayo de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- Estudio de la Competencia y Vía.-** 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.- Estudio de la Legitimación de las partes.-** La legitimación activa y pasiva de las partes, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento de fecha quince de septiembre de dos mil veinte, del cual se desprende que **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario, **celebró contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendador, acreditándose de esta manera la legitimación procesal activa y pasiva de las partes en litigio; 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...”;** por tanto, se le confiere pleno valor probatorio.

**III.- Marco jurídico aplicable.-** 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..."**

Antes de entrar al estudio de fondo de este asunto, se debe tomar en consideración que el presente asunto se sigue únicamente contra **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario, dado el desistimiento de demanda contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de fiador, **realizado por el actor \*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendador, en fecha cinco de mayo de dos mil veintiuno, y su ratificación ocurrida el día doce del mes y año acabados de citar.

En el presente asunto, **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendador, demandó de **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario, las siguientes prestaciones:

A).- De **\*\*\*\*\***, la inmediata desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en **\*\*\*\*\***, con todos sus frutos y accesorios.

B).- De **\*\*\*\*\***, el pago de la cantidad de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), por concepto de tres meses de renta adeudados correspondientes a enero, febrero y marzo del año 2021, contenido dentro de la Cláusula Segunda del contrato celebrado con fecha 15 de septiembre del año dos mil veinte; además de las que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.

D).- El pago de todas y cada una de las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble arrendado.

E).- El pago de gastos y costas que este juicio me origine."

Para acreditar la relación contractual, la parte actora ofreció la prueba documental consistente el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de fecha quince de septiembre de dos mil veinte, 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.

Ahora bien, la falta de pago de las rentas, respecto de **los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno**, reclamados por la parte actora, para que operen en el juicio especial de desahucio, quedaron debidamente acreditadas con las pruebas documentales privadas ofrecida por la parte actora consistentes en los comprobantes de rentas de los citados meses, por la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N) cada una, y con la diligencia de fecha quince de abril de dos mil veintiuno, de la cual se desprende que no se acreditó estar al corriente de las pensiones rentísticas reclamadas en el presente juicio, por lo que, se le concedió valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en el Estado, y dadas las circunstancias se siguió su curso sin existir suspensión de la misma, tal y como lo dispone 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 objetas, 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...”.**

Consecuentemente, tomando en consideración que la intención del legislador es precisamente que se acredite el pago de las pensiones rentísticas, no importando el método, y que la parte demandada no justifica con medio probatorio alguno haber realizado el pago correspondiente de los meses de **los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno**, resulta necesario decretar la procedencia de la acción de desahucio solicitada por la parte actora; por lo tanto, debe declararse y así se declara probada la acción y condenar al demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario, a la desocupación y en su caso al desahucio del inmueble arrendado, ubicado en **\*\*\*\*\***.

Tomando en consideración que con fecha quince de abril de dos mil veintiuno, (fecha en que se llevó a cabo las diligencias del juicio especial de desahucio), le fueron concedidos al demandado **treinta días naturales** para la desocupación voluntaria del bien inmueble arrendado, 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...”**, y que dicho plazo **feneció el día el quince de mayo del año en curso**, en consecuencia y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-J** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se faculta al fedatario público adscrito a éste Juzgado para que proceda a la diligencia de lanzamiento, y ponga en posesión física, material y

jurídica al actor \*\*\*\*\* o a quien sus derechos represente el bien inmueble materia de la presente litis ubicado en \*\*\*\*\*; autorizando para tal efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en consecuencia gírese atento oficio al Secretario de Seguridad Pública del Estado, para que brinde el apoyo necesario para el resguardo del funcionario de este Juzgado, así como de las personas que intervengan en la misma, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, en términos de dicho dispositivo legal.

**IV.-** Por lo que respecta al pago de las pensiones rentísticas de los meses de Enero, Febrero y Marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan venciendo, solicitadas por la parte actora **\*\*\*\*\***, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del ordenamiento adjetivo civil citado con anterioridad en múltiples ocasiones dentro del cuerpo de esta resolución, requiérase al demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de Enero, Febrero y Marzo de dos mil veintiuno, en los términos pactados en el contrato base de la acción y que hacen un total de **\$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, pues la renta pactada fue de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y, en caso de que el demandado no haga el pago correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644 –K del Código Procesal Civil vigente en la entidad morelense, el cual determina: ***“...Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.- El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que***

**adeude...**”, embárguensele bienes de su propiedad bastantes a garantizar dicha cantidad, poniéndolos a su más estricta responsabilidad.

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, el cual dice: **“...Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento...”**, se condena al demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total entrega material del bien inmueble arrendado, las cuales deberán hacerse valer en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

**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 con fundamento en lo dispuesto por 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 al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

Sirve de sustento a la desocupación ordenada, la siguiente tesis con número de registro 223350, Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Marzo de 1991, página 113, que dice:

**“ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACION DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASI EL PAGO DE**



**RENTAS. La acción ejercitada en el juicio especial de desahucio se circunscribe a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, fundada en la falta de pago de rentas, y no así, en la de pago de pesos por concepto de rentas.**".

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105**, **106**, **107**, **504** y demás relativos y aplicables del Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se;

#### **RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** El actor **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendador, acreditó su acción, y el demandado **\*\*\*\*\***, no contestó la demanda entablada siguiéndose el juicio en su rebeldía, en consecuencia,

**TERCERO.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, identificado como **\*\*\*\*\***; y toda vez, que el termino de TREINTA DÍAS NATURALES que se le concedió al citado demandado para la desocupación del inmueble mencionado **feneció el día el quince de mayo del año en curso**, en consecuencia y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-J** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se faculta al fedatario público adscrito a éste Juzgado para que proceda a la diligencia de lanzamiento, y ponga en posesión física, material y jurídica al actor **\*\*\*\*\*** o a quien sus derechos represente el bien inmueble materia de la presente litis ubicado en **\*\*\*\*\***; autorizando para tal efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en consecuencia gírese atento oficio al Secretario de Seguridad Pública del Estado, para que brinde el apoyo necesario para el resguardo del funcionario de este Juzgado, así como de las personas

que intervengan en la misma, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, en términos de dicho dispositivo legal.

**CUARTO.-** Requiérase al demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario, el pago de las rentas correspondientes a los meses Enero, Febrero y Marzo de dos mil veintiuno, en los términos pactados en el contrato base de la acción y que hacen un total de **\$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo considerativo de esta sentencia, así como a las pensiones rentísticas que se sigan generando, hasta la total entrega del bien inmueble arrendado; y en caso de no hacer el pago correspondiente, embárguensele bienes de su propiedad bastantes a garantizar dicha cantidad, poniéndolos a su más estricta responsabilidad.

**QUINTO.-** se condena al demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Arrendatario al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total entrega material del bien inmueble arrendado, las cuales deberán hacerse valer en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

**SEXTO.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de Arrendatario al pago de los gastos y costas generados en esta instancia, por lo expuesto en el considerando que antecede.

#### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **JOSÉ ROBERTO ROJAS ROBLES**, con quien legalmente actúa y da fe. *LGS/RDR*