



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA **Cuernavaca, Morelos; a veintitrés de noviembre del de dos mil veintiuno.**

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

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **447/2021**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por **XXXXXXXXXX** por propio derecho, contra **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, radicado en la Primera 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 S:

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado, con fecha **veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno**, compareció **XXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, las siguientes prestaciones:

"...a).- Requiera a la Arrendataria para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas de los meses de ABRIL, MAYO, JUNIIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE del año 2021, a razón de la cantidad de XXXXXXXXXXXX cada una, que hacen un total de XXXXXXXXXXXX en caso contrario la desocupación y entrega material del bien arrendado, así como las que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien inmueble.

b).- Se prevenga, para el caso de que no acredite estar al corriente en el pago de las rentas, que dentro del término de 30 (TREINTA) días proceda a desocupar y entregar al **ARRENDADOR** el inmueble que ocupa, apercibido de que, en caso de no hacerlo, se procederá su lanzamiento a su costa.

g).- El pago de gastos y costas y daños y perjuicios que se originen en el presente asunto".

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 **veintiocho de septiembre del dos mil veintiuno**, se previno a la parte actora a efecto de que aclarara las prestaciones marcadas con los incisos b), c), d) y f), toda vez que no forman parte del presente juicio, atendiendo a lo que dispone el artículo 644-A del Código Procesal Civil en vigor y una vez subsanada la misma por auto de **cuatro de octubre del dos mil veintiuno**, 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 DIAS HABILES (por tratarse de casa-habitación)**, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en la **XXXXXXXXXX**; apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba en el mismo acto y en su caso el embargo de bienes suficientes a garantizar la cantidad de **XXXXXXXXXX** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO**, poniéndolos en depósito de persona nombrada por el actor bajo su más estricta responsabilidad; 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**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA **3.** Así, el día **veinte de octubre del dos mil veintiuno**, previo citatorio la Actuaria adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y emplazó a la demandada **XXXXXXXXXX**, por conducto de **XXXXXXXXXX**, quien dijo ser cohabitante del domicilio e hija de la buscada quien se identificó con credencial para votar con clave de elector **XXXXXXXXXX** corriéndole traslado por su conducto con la copia simple de la demanda, así como de sus anexos.

4. En acuerdo de **diez de noviembre 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 le 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**. Asimismo a solicitud de la parte actora y atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, y en términos del artículo **644-B** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **se ordenó turnar los mismos 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, ello tomando en consideración que en términos del artículo **368** de la ley adjetiva vigente fue declarada la **rebeldía** en que incurrió la parte demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, dado que la misma no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ni

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

tampoco opuso excepción alguna que a su derecho correspondiera; teniéndosele por confesados los hechos de la demanda y como consecuencia por sometida tácitamente a la Jurisdicción de este Juzgado; asimismo, en la **cláusula décima novena** del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

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.

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:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues el actor **XXXXXXXXXX** compareció por su propio derecho 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 **ocho de diciembre del os mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que el actor **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con la demandada

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

XXXXXXXXXX en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXX; 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 no haber sido impugnado por la demandada, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora, arrendataria y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

IV. Toda vez que la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, 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 **veinte de octubre 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."



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA En el presente asunto la parte actora **XXXXXXXXXX** promueve juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, las prestaciones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

“...a).- Requiera a la Arrendataria para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas de los meses de ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE del año 2021, a razón de la cantidad de **XXXXXXXXXX** cada una, que hacen un total de **XXXXXXXXXX** en caso contrario la desocupación y entrega material del bien arrendado, así como las que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien inmueble.

b).- Se prevenga, para el caso de que no acredite estar al corriente en el pago de las rentas, que dentro del término de 30 (TREINTA) días proceda a desocupar y entregar al **ARRENDADOR** el inmueble que ocupa, apercibido de que, en caso de no hacerlo, se procederá su lanzamiento a su costa.

g).- El pago de gastos y costas y daños y perjuicios que se originen en el presente asunto”.

De los hechos expuestos por el actor **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 **ocho de diciembre del dos mil veinte**, celebrado por la parte actora **XXXXXXXXXX**, en su carácter de “LA ARRENDADORA” y la demandada **XXXXXXXXXX**, en su carácter de “EL ARRENDATARIA”, por una vigencia de arrendamiento de **UN AÑO** forzoso para las partes, dentro del lapso comprendido del **ocho de diciembre del dos mil veinte al ocho de diciembre del dos mil veintiuno**, respecto del inmueble ubicado **XXXXXXXXXX**; documental privada a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **444 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

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

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 **veinte de octubre del dos mil veintiuno**, que obra en el expediente en que se actúa, se notificó a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, por conducto de **XXXXXXXXXX**, quien dijo ser cohabitante del domicilio e hija de la buscada quien se identificó con credencial para votar con clave de elector **XXXXXXXXXX**, corriéndole traslado por su conducto con la copia simple de la demanda, así como de sus anexos; sin que se advierta de las piezas procesales 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 el arrendador en el sentido de que la arrendataria dejó de pagar la renta correspondientes a los meses de **ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE TODOS DEL DOS MIL VEINTIUNO**, haciendo caso omiso en cumplir con su obligación de pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas; correspondía en todo caso, a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que en la especie no aconteció, dado que durante el procedimiento la demandada no dio contestación a la demanda, ni acreditó estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, a partir del mes de **ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO**, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, ha incumplido en el pago de más de tres pensiones rentísticas, a cuyo pago se obligó al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción.



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

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

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

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

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 las prestaciones marcadas con el incisos **a) y e)**, 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, consistente en casa-habitación ubicada **XXXXXXXXXX**.

En tal tesitura, y tomando en consideración que la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, fue emplazado el día **veinte de octubre del dos mil veintiuno**, puede afirmarse que el término de **treinta días hábiles** que se le concedió por auto de **cuatro de octubre del dos mil veintiuno**, para la desocupación del bien inmueble arrendado, vence hasta el día **tres de diciembre 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** en su carácter de arrendataria, 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 hábiles** que se le otorgo para la desocupación es decir, a partir del **cuatro de diciembre 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, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”**; resulta procedente condenar a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, al pago de la cantidad de **XXXXXXXXXX** que es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los



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

meses de **ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE** todas del dos mil veintiuno, a razón de XXXXXXXXXX, así como las que se sigan venciendo incluyendo el impuesto antes indicado, hasta la fecha en que se ponga en posesión del inmueble objeto de este juicio a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia solo respecto del impuesto al valor agregado.

VII. Por cuanto al pago de los **gastos y costas** que se originen en el presente juicio, que se reclaman en el inciso **g)**; toda vez que la presente sentencia es adversa a los intereses de la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, 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, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

Ahora bien, por cuanto a la prestación de los **daños y perjuicios** que reclama en el presente juicio; la misma resulta **improcedente**, toda vez que en los Juzgados Menores, no se causa condena por concepto de daños y perjuicios, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el ordinal **1047** del Código Procesal Civil en vigor, que establece:

"...ARTICULO 1047.- No habrá costas en los juicios ante juzgados menores. En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. **Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios** por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este Código..."

Por tanto, **se absuelve** a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, al pago de **daños y perjuicios**, aunado a que la actora no citó en su demanda en

qué consisten los mismos, así como tampoco los acreditó en la secuela procesal.

VIII. 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, **apercibida** que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se le requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realice, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

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 V E

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

SEGUNDO. El actor **XXXXXXXXXX** acreditó su acción de desahucio y la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, no acreditó estar al corriente en el pago de rentas que se les reclaman, ni compareció a juicio a oponer excepciones; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, a la desocupación 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 hábiles** que se le otorgo para la



PODER JUDICIAL

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

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

desocupación es decir, a partir del **cuatro de diciembre 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 de la Actuaría adscrita a este Juzgado.

CUARTO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, al pago **XXXXXXXXXX** que es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO**, a razón de **XXXXXXXXXX**, así como las que se sigan venciendo incluyendo el impuesto antes indicado, hasta la fecha en que se ponga en posesión del inmueble objeto de este juicio a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia solo respecto del impuesto al valor agregado.

QUINTO. Se condena a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, al pago de los **gastos de ejecución** que se eroguen erogados en esta instancia, por los motivos expuestos en los considerandos **VII** de este fallo.

SEXTO.- Se **absuelve** a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, del pago de las **costas** generadas en la presente instancia, por los motivos expuestos en los considerandos **VII** de este fallo.

SÉPTIMO. Se **absuelve** a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, al pago de los **daños y perjuicios** ocasionados en la presente instancia; por los motivos expuestos en los considerandos **VII** de este fallo.

OCTAVO. Se concede a la demandada **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria, 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, se le requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realice, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

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, ante la Licenciada **CARMEN ALICIA BECERRIL SÁNCHEZ**, Primera Secretaria de Acuerdos con quien legalmente actúa y da fe.

EJJ/grl.

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

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