



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 183/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

<

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

## SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Ciudad de de Cautla, Morelos, a veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **183/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador, radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado; y,

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

1. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado el **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, compareció \*\*\*\*\* actora en el presente Juicio, promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

**A) LA ENTREGA Y DESOCUPACIÓN EN LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA CON SUS ACCESORIAS Y MEJORAS EL INMUEBLE UBICADO E IDENTIFICADO EN \*\*\*\*\***

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

- B)** COMO CONSECUENCIA DE LA PRETENSIÓN QUE ANTECEDE \*\*\*\*\* CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE AGOSTO DEL AÑO 2020 HASTA EL MES DE ABRIL DEL AÑO 2021 POR LA CANTIDAD DE **\$27,000.00 (VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 M.N)** MAS LAS QUE SE SIGNA VENCIENDO, A RAZÓN DE **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N)** mensuales más las que se sigan venciendo hasta la total solución del presente litigio.
- C)** El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente litigio.

El actor manifestó los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

**2.** Por auto de **tres de mayo del dos mil veintiuno**, previa subsanación de prevención, se tuvo por admitida la demanda en la **vía ESPECIAL DE DESAHUCIO** en la que se ordenó requerir a la parte demanda **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, 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 rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirlo para que dentro del término de treinta días procediera a desocuparlo apercibido de lanzamiento a su costa si no lo hiciera, y en el caso de que no justificara encontrarse al corriente en el pago de rentas se le embargaran bienes suficientes a garantizar la cantidad de **\$27,000.00 (VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que corresponden a los meses que refiere el actor en su escrito inicial, ordenándose también correrle traslado y emplazarlo para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

3. El **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, tuvo lugar el requerimiento y emplazamiento a la parte demandada \*\*\*\*\* **EN FORMA PERSONAL** como se aprecia en la diligencia visible a fojas 23, a la 27 del presente juicio.

4. Por acuerdo de **dieciséis de junio del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, se le tuvo a la parte demandada en su carácter de arrendador, por precluido el derecho que pudiera haber ejercitado, declarándose la **rebeldía** en que incurrió al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, y haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto de **tres de mayo del dos mil veintiuno**,

5.- Con fecha **treinta de junio del dos mil veintiuno**, se ordenó el desahogo de la AUDIENCIA DE LEY prevista en el artículo 640 del Código Procesal Civil en vigor, asimismo se señaló el día **trece de agosto y dieciséis de agosto** del dos mil **veintiuno**, para el desahogo de la confesional y declaración de parte de la demandada, respectivamente, así como la testimonial ofertada por el actor y demás pruebas admitidas que no requieren de preparación especial como son la instrumental de actuaciones y la presuncional en si doble aspecto legal y humana.

6.- En AUDIENCIA DE LEY de data trece de agosto del dos mil veintiuno, se desahogaron las pruebas admitidas, ante la incomparecencia del demandado, no obstante haber sido notificado debidamente, y en la misma audiencia se tuvo por desistido a la parte actora de las pruebas de DECLARACIÓN DE PARTE A CARGO DEL DEMANDADO, ASÍ COMO DEL DESAHOGO DE LA PRUEBA TESTIMONIAL admitida y a cargo de GERARDO LÓPEZ RAMÍREZ Y PEDRO RÍOS MALDONADO; efectuando los alegatos correspondientes la parte actora no así el demandado ante su inasistencia injustificada, por lo que se **citó a las partes para oír sentencia definitiva**, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, lo anterior es así en primer término a consideración de lo dispuesto por el artículo 29 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, atendiendo a que el interés jurídico preponderante de la controversia es de carácter civil.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo **31** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

*“Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

*de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado...."*

Por tanto, advirtiéndose que la parte actora demandó el pago de las rentas correspondientes a los meses de: **agosto del año 2020 hasta el mes de abril del año 2021**, haciendo un total de **nueve meses** de renta por la cantidad de **\$27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 M.N.); a razón de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N) por cada mes transcurrido**, los cuales realizando la operación aritmética correspondiente arrojan la cantidad de **\$27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 M.N.)**, ello tomando en consideración que la parte actora refiere que los meses adeudados son de agosto del dos mil veinte a abril del dos mil veintiuno, como refiere en su escrito inicial de demanda; por lo que considerando lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece que los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, en consecuencia; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

Asimismo, el ordinal **34 fracción III**, del Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente:

*Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*“III. El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”*

En el caso, el inmueble motivo de la controversia es el **ubicado en Calle \*\*\*\*\***, es decir, dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado, por lo cual se sostiene la competencia en razón del territorio.

De igual forma, la Vía Especial de Desahucio elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo **644-A** de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercitada tiene por objeto la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, por la falta de pago de tres o más pensiones rentísticas.

**II.** En principio, se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente Juicio, por ser este un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, aunado a lo anterior, la ley obliga y faculta al suscrito Juzgador a su estudio de oficio.

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor establece:

*Legitimación y substitución procesal. 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*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

*hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.*

Al respecto es menester establecer que por **legitimación procesal activa** se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o procedimiento respectivo a esta **Legitimación** se le conoce con el nombre de "**ad procesum**", y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "**ad causam**", que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, es decir, la legitimación en el proceso se procede cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará bien porque se ostenta como Titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. **La legitimación "ad procesum"** es un requisito para la procedencia del juicio, mientras que el "**ad causam**" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora exhibió anexo a su escrito inicial de demanda, como documento base de sus pretensiones, la documental privada consistente en contrato de arrendamiento

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

celebrada en data tres de mayo del dos mil dieciocho entre \*\*\*\*\* COMO ARRENDADOR Y POR LA OTRA PARTE \*\*\*\*\*COMO ARRENDATARIO, en relación al bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, con la acotación que a través de promoción que subsana a prevención realizada, aclaro el promovente bajo protesta fe decir verdad que en la fecha en que se firmó el contrato de arrendamiento el tres de mayo del dos mil dieciocho el número que le correspondía al inmueble era el 10, no obstante he aproximadamente cuatro meses se realizaron los trámites correspondientes de numeración oficial por parte del H. Ayuntamiento Municipal de este municipio, por lo que ahora el número que le asignaron al inmueble motivo del presente juicio es el 9., por lo que la identificación del inmueble es **calle \*\*\*\*\***. Asimismo dicha documental privada adquiere valor indiciario, para establecer la relación de derecho entre el actor y el demandado, como arrendador y arrendatario con la que se acredita el interés jurídico para demandar en la vía y forma propuesta así como la legitimación activa de la actora, y pasiva de la parte demandada.

Asi también con los recibos de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte, enero, febrero, marzo y abril del dos mil veintiuno anexos a la demanda, en los que aparece como consignante \*\*\*\*\*, recibos que a decir del actor son los que omitió pagar el demandado, y resultan ser los meses que argumenta no han sido liquidados.





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

Documental privada a la que se le **concede valor probatorio indiciario** en términos de lo dispuesto por el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente; sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada por la parte actora., en razón de que en el presente apartado solo se aborda la legitimación de las partes.

Sirve de apoyo lo anterior, el siguiente Jurisprudencia en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales colegiados de circuito, cuyo número de registro es 920549, página 135 que a la letra dice:

**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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91.-Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa.-10 de septiembre de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.-Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93.-Salvador Cuaya Pacheco y otros.-15 de marzo de 1994.-Unanimidad de votos.-Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta.-Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95.-Fabio Jaime Mendoza Chávez.-17 de enero de 1996.-Unanimidad de votos.-

Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel.-  
Secretario: Enrique Baigts Muñoz.  
Amparo directo 728/98.-Salvador Navarro Monjaraz.-27 de  
noviembre de 1998.-Unanimidad de votos.-Ponente:  
Antonio Meza Alarcón.-Secretario: Enrique Baigts Muñoz.  
Amparo directo 244/2001.-Benito Galindo Macedo.-7 de  
junio de 2001.-Unanimidad de votos.-Ponente: Raúl  
Armando Pallares Valdez.-Secretario: Eduardo Iván Ortiz  
Gorbea.  
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo  
XIV, julio de 2001, página 1000, Tribunales Colegiados de  
Circuito, tesis VI.2o.C. J/206; véase la ejecutoria en la  
página 1001 de dicho tomo.

III. El estudio de las excepciones y defensas, es  
menester dilucidar que la parte demandada **\*\*\*\*\***,  
omitió dar contestación a la demanda entablada en su  
contra y como consecuencia oponer defensas y  
excepciones, tendientes a destruir la acción y las  
pretensiones de la parte actora.

IV. Ahora bien, no existiendo excepciones o  
cuestión incidental de previo y especial  
pronunciamiento que resolver, se procede al estudio de  
la acción principal, para ello es necesario establecer el  
marco jurídico establecido por los artículos 644-A, 644-B,  
644-J, 644-K, 644-L del Código Procesal Civil vigente en el  
Estado de Morelos que disponen:

**Artículo 644-A.** *El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

**Artículo 644-B.-** Presentada la demanda, con el documento o la 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 rústica, proceda a desocuparla apercibido de 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, que en el mismo acto se le 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. Transcurriendo 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 dictara sentencia de desahucio en términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

**Artículo 644-J.-** La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubieren personas de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

**Artículo 644-K.-** 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.*

**Artículo 644-L.-** Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

En el caso concreto que nos ocupa se tiene que la relación contractual celebrada entre la parte actora \*\*\*\*\* como arrendador, \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, respecto al inmueble **ubicado en Calle \*\*\*\*\***, se acredita con **el contrato de arrendamiento** entre el actor y el demandado celebrado en fecha tres de mayo del dos mil dieciocho, que fue anexado a los autos por parte de la actora en el escrito inicial de demanda del que se desprende, que dicho contrato fue suscrito por \*\*\*\*\* COMO ARRENDADOR Y COMO ARRENDATARIO \*\*\*\*\* , **que la fecha de suscripción del contrato, lo fue en fecha tres de mayo del dos mil dieciocho, en relación al inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , por el termino de tres años forzoso para ambas partes.**

Documental a la que se le concede pleno valor **probatorio**, en términos de los artículos 490 de la ley adjetiva civil en vigor, y que es eficaz para acreditar la relación contractual de arrendamiento existente entre el actor y \*\*\*\*\* como arrendatario, en su carácter de parte demandada dado que no fue objetada por ninguna de las partes, lo que se corrobora con los recibos de arrendamiento mismo que obran en el sumario con el numero progresivos del veintiocho al treinta y seis, las cuales adquieren eficacia probatoria en términos de los artículos 444 y 491 de la Ley Adjetiva



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

Civil en vigor; toda vez que no fue objetado e impugnado por la parte demandada, al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra.

Ahora bien, en cuanto la prueba **presuncional** en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones**, favorecieron a los intereses de la parte actora, puesto que de la instrumental de actuaciones, se encuentra acreditada la relación contractual de la que emana la acción, así como se acreditó el adeudo por la parte actora, respecto de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas por la parte actora pues en efecto el demandado \*\*\*\*\* debidamente identificado con credencial de elector como obra a foja 26 del sumario en la diligencia de emplazamiento de fecha veinticinco de mayo del dos mil veintiuno ante la fe del actuario adscrito manifiesto ***“no tengo los recibos de pago por no haber pagado los mismos por tal motivo no tengo dichos recibos, ni tampoco consigne rentas en el juzgado por no tener dinero por lo tanto en este acto no señalo bienes de mi propiedad para garantizar el adeudo, ni tampoco permito el acceso al domicilio ni tampoco permito que continúe la presente diligencia, oponiéndome a la misma”*** con las manifestaciones vertidas por el deudor válidamente se deduce la falta de pago, respecto de las pensiones rentísticas que reclama el actor probandose que en

efecto el demandado incurrió en **falta de pago** de los meses de agosto del año dos mil veinte hasta el mes de abril del año dos mil veintiuno. Probanza que adminiculada con la confesión ficta del demandado, en audiencia de ley, quien no compareció a juicio sin causa justificada, declarándolo confeso de todas y cada una de las posiciones que se calificaron de legales, que formuló la parte actora y que en lo que interesa son: **1.-** “Que conoce a su presentante.. **2.-** que le arrendo a su presentante en fecha doce de mayo del dos mil doce, la casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\* ...**4.-** Que el absolvente le firmo a su presentante un contrato de arrendamiento por tiempo determinado.....**6.-** Que en fecha tres de mayo del dos mil catorce, el absolvente renovó con su articulante el contrato de arrendamiento sobre la casa habitación... **7.-** Que en el nuevo contrato de arrendamiento de fecha tres de mayo del dos mil catorce, el absolvente convino con su articulante un vencimiento a tres años....**10.-** Que en el último contrato de arrendamiento de fecha tres de mayo del dos mil catorce, el absolvente convino con su articulante un vencimiento a tres años... **11.-** Que el absolvente se obligó con su articulante a pagar por concepto de pensiones rentísticas en el contrato de fecha tres de mayo del dos mil dieciocho, la cantidad de **\$3,000 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)**...**12.** -que el absolvente ha omitido pagar las pensiones rentísticas desde el mes de agosto del año dos mil veinte....**13.-** que su articulante le ha requerido en reiterada ocasiones el pago de la pensiones rentísticas vencidas...**19.-** Que el absolvente le adeuda a su articulante por concepto de pensiones



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

rentísticas los meses de agosto de dos mil veinte hasta el presente mes...**20.-** Que el absolvente sabe que hasta el mes de abril de dos mil veinte le adeuda su articulante la cantidad de \$27,000.00 (veinte mil pesos 00/100 M.N) **21.-** Que el absolvente se ha negado a desocupar de manera voluntaria el inmueble dado en arrendamiento".

Manifestaciones fictas que concatenadas a los hechos que narra el actor, así como adminiculadas con la documental consistente en el contrato de arrendamiento y recibos de renta de las mensualidades no pagadas y vencidas producen eficacia demostrativa para establecer válidamente que el demandado HA OMITIDO pagar las pensiones rentísticas que reclama el actor y que resultan de los meses de **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte, así como enero, febrero, marzo y abril del dos mil veintiuno.**

En mérito de lo anterior, resultan procedentes las pretensiones del actor que prevé el **Artículo 644-A del código adjetivo en vigor, que reza** "El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades". Por lo tanto es procedente condenar a \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, a la

**desocupación, entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente controversia**, en favor de la parte actora \*\*\*\*\* o quien sus derechos legalmente represente.

En consecuencia, al ser declarada procedente la pretensión principal, con el multicitado contrato de arrendamiento que suscribe el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y la confesión ficta que acredita la relación contractual del arrendamiento, así como la falta de pago de las pensiones rentísticas ya multicitadas, se determina condenar al demandado a la entrega del inmueble materia del arrendamiento **ubicado en CALLE \*\*\*\*\*** a favor de la parte actora \*\*\*\*\* , tal y como se le hizo saber en la diligencia de fecha *veinticinco de mayo de dos mil veintiuno*, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala:

*“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 (que en el presente juicio son sesenta días)**”.*

En acatamiento al precepto legal citado y toda vez que la *prevención que se realizó al demandado, en diligencia de emplazamiento respecto de la desocupación y entrega del inmueble, lo fue el veinticinco de mayo del dos mil veintiuno, y que por tratarse de casa habitación se le previno por el plazo de **treinta días**, para desocuparla, plazo que feneció el día*





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

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

**veinticuatro de junio del dos mil veintiuno**, se ordena al fedatario de la adscripción se constituya en el inmueble ubicado en CALLE \*\*\*\*\* , a efecto de que a través de sus sentidos y los medios que tenga a su alcance se cerciore si el inmueble ha sido desocupado; y en caso negativo proceda a su lanzamiento conforme a lo dispuesto por el numeral 644-J<sup>1</sup> de la ley adjetiva civil, esto es, para su cumplimiento, se hará uso de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras en caso de ser necesario.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, al pago del importe de **\$27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte, enero, febrero, marzo, abril del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.)**, apercibido que de no hacerse pago, se procederá al embargo de bienes suficientes

<sup>1</sup> **ARTICULO \*644-J.-** De la diligencia de lanzamiento. 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 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 designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

para cubrir las pensiones reclamadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado, 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”.*

En ese tenor, con fundamento en el último párrafo del artículo 644-A, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado **\*\*\*\*\*** en su calidad de arrendatario, a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, las cuales serán computadas a razón de **\$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.)**, mensuales, acorde a los términos pactados en el contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**V.** Respecto del pago de **gastos y costas**, marcado en el inciso C) se **absuelve** a la parte demandada en su calidad de arrendatario, del pago de **gastos y costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, los cuales respectivamente establecen:



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**Artículos 168.-** *En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio*

**Artículos 1047.-** *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 lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 644-H, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

## **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* acreditó su acción y la parte demandada \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía:

**TERCERO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega física, material y jurídica del

bien inmueble materia de la controversia, **ubicado en la Calle \*\*\*\*\***; a favor de la parte actora, o de quien sus derechos represente legalmente, para tal efecto se autoriza el **uso de la fuerza pública y rompimiento de cerradura de ser necesario.**

**CUARTO.** Se condena a parte demandada \*\*\*\*\*al **pago** de la cantidad de **\$27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n.)** respecto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte, y enero, febrero, marzo, abril del dos mil veintiuno** a razón de **\$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales; apercibido que de no realizar el pago se procederá al embargo de bienes de su propiedad para cubrir el numerario de las pensiones reclamadas.

**QUINTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\*al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado las cuales serán computadas a razón de **\$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se **absuelve** a la parte demandada, del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, debido a la prohibición expresa en el artículo 1047 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 183/2021-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

Así lo resolvió en definitiva y firma el Licenciado **JUAN BELTRAN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **VICTOR NELSON VARGAS MENDOZA**, con quien legalmente actúa y da fe.

JBE/MMNG

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2021**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. **Conste.**

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2021**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**