

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cuernavaca, Morelos; a veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del Toca civil **399/21-8**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva, dictada el ocho de junio de dos mil veintiuno, por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **181/2020-1**, relativo al juicio especial de desahucio promovido por *****, en contra de *****; y

R E S U L T A N D O

1.- En la fecha antes precisada, la A quo dictó la sentencia definitiva que concluyó con los resolutivos siguientes:

***“PRIMERO.-** Éste Juzgado es competente para conocer y resolver en el presente y la vía es correcta de conformidad con lo expuesto en los considerandos primero y segundo de esta resolución.*

SEGUNDO.-** Se **DECLARA PROCEDENTE** la acción ejercitada por ** contra *****, en consecuencia, en lo respecta a la **desocupación y entrega del bien inmueble arrendado**, ubicado en *****, **esta pretensión se encuentra satisfecha** en virtud de que en diligencia de ocho de octubre de dos mil veinte, el actuario de la adscripción, procedió a poner en posesión a la actora del inmueble materia de la controversia.*

Toca Civil 399/2021-8.
 Expediente Civil 181/20-1.
 Juicio: Especial de desahucio.
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria, al **PAGO** a favor de la parte actora ***** o quien sus derechos represente de las rentas correspondientes al periodo comprendido de *****, *****, *****, *****, y ***** (***** meses), a razón de \$***** (***** M.N.), mensuales como se estipuló en la cláusula ***** del contrato base de la acción y que multiplicado por ***** meses adeudados, arroja la cantidad de \$***** (***** M.N.)

CUARTO.- De igual forma, se condena a la demandada *****, al pago de la renta correspondiente al mes de *****, a razón de \$***** (***** M. N.), en virtud de que la desocupación del inmueble arrendado tuvo verificativo el *****, como consta en la diligencia antes referida, lo anterior en términos del artículo 644-H parte in fine del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se concede a la demandada el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades antes señaladas, apercibida que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SEXTO.- Se absuelve a la demandada de la pretensión reclamada por la actora señalada en el inciso **B)**, del capítulo de pretensiones de la demanda, relativa al pago a razón del ***** mensual sobre los intereses que generan la falta de pago en tiempo, dada la naturaleza del juicio de desahucio.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria, al **PAGO** de gastos y costas generadas en esta instancia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; previa liquidación que en ejecución

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

de sentencia formule la parte actora.

**OCTAVO.- NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE...”.**

2.- En desacuerdo con el fallo anterior, la demandada interpuso recurso de apelación, el cual se substanció en forma legal y ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- COMPETENCIA. Esta Primera Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, es competente para conocer y resolver el presente recurso, en términos de los numerales 86, 89, 91 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado; en relación con los artículos 37, 41, 44, fracción I, y, 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- RESUMEN PROCESAL. Para la mejor comprensión de este asunto, de manera preliminar al estudio de los agravios hechos valer por la apelante, los cuales aparecen glosados a fojas 5 a 14 de este toca civil; se efectúa la reseña siguiente:

Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el diecisiete de agosto de dos mil veinte, compareció ***** , demandando en

Toca Civil 399/2021-8.
 Expediente Civil 181/20-1.
 Juicio: Especial de desahucio.
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Juicio Especial de Desahucio de ***** , las pretensiones siguientes:

*"... A) El pago de la cantidad de \$***** (***** M.N.) por concepto de ***** meses de rentas adeudadas por la arrendataria la señora ***** , correspondientes a los meses del ***** al ***** , cada uno a razón de \$***** (***** M.N.), mensuales.*

*B) El pago a razón del ***** mensual sobre los intereses que generen la falta de pago en tiempo.*

C) El pago de los gastos y costas del presente juicio."

Por auto de veintiuno de agosto de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó que en el domicilio señalado por la actora, fuera requerida la demandada ***** , para que justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas de los meses de ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** (sic) a razón de \$***** (*****M.N.), cada una, mismas que suman la cantidad de \$***** (***** M.N.), y en el caso de no hacerlo, prevenirle para que en el plazo de treinta días hábiles por tratarse de casa habitación, procediera a desocupar el bien inmueble materia del juicio,

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

apercibiéndole de lanzamiento a su costa y si no lo efectuaba, autorizando el auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, asimismo para el caso de que la demandada en el acto de la diligencia no acreditara encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, se embargaran bienes de su propiedad suficientes para garantizar la suma antes mencionada, poniendo los bienes embargados en depósito de persona nombradas por la actora bajo su más estricta responsabilidad; hecho lo anterior, se le corriera traslado para que en el plazo de CINCO DÍAS, compareciera ante el juzgado de origen a dar contestación a la demanda y oponer las excepciones que tuviere.

En diligencia de ocho de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la entrega de la posesión a la actora del inmueble materia de la litis, en los términos precisados en el acta levantada con motivo de dicha actuación.

El trece de octubre de dos mil veinte, mediante comparecencia voluntaria fue emplazada a juicio, la demandada *****.

Por auto de dos de junio de dos mil veintiuno, en virtud de que la demandada ***** no contestó la demanda instaurada en su contra, se tuvo por precluído su derecho para hacerlo, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

las de carácter personal se le hicieran por medio del Boletín Judicial, órgano informativo editado por este tribunal, y visto el estado procesal de los autos, con fundamento en el artículo 644-B último párrafo y 644-H, se ordenó turnar los autos para resolver.

El ocho de junio de dos mil veintiuno, la juez A quo dictó la resolución definitiva alzada, fallo en el que, medularmente, la juzgadora de origen declaró procedente la acción ejercitada por ***** contra *****; en consecuencia, condenó a la parte demandada, entre otras prestaciones, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, al pago a favor de la parte actora o quien sus derechos represente de las rentas correspondientes al periodo comprendido de ***** , ***** ***** , ***** , ***** y ***** (***** meses), a razón de \$***** (***** M.N.); al pago de la renta correspondiente al mes de ***** , a razón de \$***** (***** M. N.), así como al pago de gastos y costas del juicio.

III.- SÍNTESIS DE LOS AGRAVIOS.

En este apartado, por cuestión de método y a fin de facilitar su estudio, se sintetizan los argumentos expuestos por la ahora recurrente en su pliego de agravios.

Afirma la apelante que el considerando

cuarto, así como los resolutivos segundo, tercero, cuarto, quinto y séptimo de la sentencia materia de Alzada, le causa perjuicio, en razón de que vulneran los artículos 95, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor; porque -afirma la disidente- se omitió atender los argumentos que expuso en el incidente de nulidad de actuaciones, así como valorar las probanzas que en dicho incidente aportó, con las cuales -asevera- acreditó que el día que se le dejó citatorio de emplazamiento, ella estaba en su domicilio, pero el personal de vigilancia del domicilio le negó el acceso a todos sus visitantes.

Entre las pruebas que argumenta aportó en el incidente de nulidad de actuaciones, consta el informe de autoridad a cargo de la Secretaría de Seguridad del Municipio de Cuernavaca, así como el diverso informe de autoridad a cargo del Comisionado Estatal de Seguridad Pública, en los cuales se hizo constar el cumplimiento de los oficios girados por la Fiscalía General del Estado de Morelos, en los cuales se solicitaron medidas de protección, con fecha veinticinco de agosto de dos mil veinte.

De igual forma, aduce la apelante que se omitió efectuar el análisis de veinte capturas de pantalla de la conversación entablada con el Oficial ***** , donde ella efectuó los reportes de asistencia para cubrir las medidas de protección

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

giradas por el Agente del Ministerio Público en las cuales se advierte que los guardias de *****, en donde se ubica el inmueble objeto de la litis, negaban el acceso a dicho oficial para realizar su trabajo.

Asimismo, la hoy disconforme señala que se desatendieron cuarenta reportes enviados vía correo electrónico en las que ella reportó a la Administración del citado condominio, diversas anomalías y quejas.

IV.- EXAMEN DE LOS AGRAVIOS.

Por cuestión de método, en atención a la íntima relación que los motivos de disenso esgrimidos por la apelante guardan entre sí, su estudio se hará en forma conjunta.

Los agravios resumidos en el considerando precedente, son inatendibles, en razón de lo siguiente:

En sus agravios la ahora apelante aduce que en la sentencia definitiva materia de esta Alzada se omitió valorar las pruebas que aportó en el incidente de nulidad de actuaciones, consistentes en:

* Informe de autoridad a cargo de la Secretaría de Seguridad del Municipio de Cuernavaca.

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

* Informe de autoridad a cargo del Comisionado Estatal de Seguridad Pública.

* Veinte capturas de pantalla de la conversación entablada con el Oficial *****, donde ella efectuó los reportes de asistencia para cubrir las medidas de protección giradas por el Agente del Ministerio Público en las cuales se advierte que los guardias de vigilancia del *****, en donde se ubica el inmueble objeto de la litis, negaban el acceso a dicho oficial para realizar su trabajo.

* Cuarenta reportes enviados vía correo electrónico en las que ella reportó a la Administración del citado condominio, diversas anomalías y quejas.

Ahora bien, como la misma apelante lo manifiesta en su escrito de agravios, las probanzas antes citadas fueron aportadas en el incidente de nulidad de actuaciones promovido por ella en contra de las actuaciones a partir del cuatro de septiembre de dos mil veinte hasta la promoción del incidente en cita, resuelto el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, por la A quo; determinación en la que se declaró improcedente el incidente de nulidad de actuaciones (fojas ***** del cuaderno formado con motivo del incidente multirreferido).

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cabe precisar que en la resolución de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, sobre los medios probatorios citados, en lo conducente se estableció lo siguiente:

*“...*****capturas de pantalla de la conversación entablada con el oficial *****; cuarenta reportes vía correo electrónico a la dirección *****; Pruebas que se estiman inconducentes pues de ellas no se advierte que la actora incidental se encontrara en posesión del inmueble materia de la controversia en la fecha en que se llevó a cabo la diligencia de entrega de la posesión del citado inmueble a la actora en lo principal, ni que se encontraran todas sus pertenencias de la actora incidentista dentro del inmueble en cita al momento de la citada diligencia; INFORMES DE AUTORIDAD a cargo de la SECRETARÍA DE SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA; a cargo del COMISIONADO ESTATAL DE SEGURIDAD PÚBLICA, los cuales se tienen por rendidos mediante escritos registrados con los números de cuenta ***** y ***** , como se advierte de los autos de diecisiete y dieciocho ambos del mes de marzo de dos mil veintiuno; pruebas que si bien se valoran en términos del artículo 428 de la Ley Adjetiva Civil vigente para el Estado de Morelos, éstas resultan ineficaces pues no acreditan fehacientemente los hechos que sustentan esta incidencia que han quedado resumidos en el Considerando que antecede...” (Foja ***** y su reverso, cuaderno formado con motivo del incidente de*

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

nulidad de actuaciones.)

Luego entonces, tomando en consideración que las pruebas antes precisadas fueron aportadas en un incidente de nulidad de actuaciones que ya fue resuelto, se concluye que no le asiste razón a la ahora apelante en el sentido de que debieron tomarse en cuenta para el dictado del fallo de origen, pues no es dable acoger agravios enderezados en relación con probanzas que ya fueron materia de análisis en una sentencia interlocutoria, la cual no fue controvertida oportunamente por la hoy disconforme.

Al respecto, se estima aplicable, por igualdad de razón, la tesis que se inserta a continuación:

***“Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Octava Época
Materias(s): Civil
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988, página 74
Tipo: Aislada***

AGRAVIOS EN LA APELACION, INATENDIBLES. Aunque el Tribunal de Alzada debe tomar en cuenta las excepciones que se hubieran alegado para resolver la apelación interpuesta en contra de la sentencia definitiva, con el fin de determinar si destruyen la acción ejercitada, resultan inatendibles los agravios que dentro de la apelación aludida pretenden acreditar excepciones de litispendencia y conexidad de la causa, que ya fueron desechadas

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

legalmente por el juez original, mediante diversa interlocutoria que no fue recurrida en su oportunidad legal.”

Así las cosas, lo procedente es **CONFIRMAR** y así se **CONFIRMA**, la sentencia definitiva, dictada el ocho de junio de dos mil veintiuno, por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **181/2020-1**, relativo al juicio especial de desahucio promovido por ***** contra *****.

V.- GASTOS Y COSTAS DE LA SEGUNDA INSTANCIA. Con fundamento en el artículo 159, fracción IV, del Código Procesal Civil en vigor, ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de costas en esta instancia, en razón de haber sido condenada por dos sentencias conformes de toda conformidad, por serle adverso el fallo de primera instancia y éste también lo es.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse; y

SE RESUELVE

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva dictada el ocho de junio de dos

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

mil veintiuno, por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **181/2020-1**, relativo al juicio especial de desahucio promovido por ***** contra *****.

SEGUNDO.- Se **CONDENA** a la parte demandada ***** al pago de gastos y costas originadas en la segunda instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con copia certificada de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen, y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por **unanimidad** de votos lo firman y resuelven los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, por acuerdo de Pleno extraordinario del día once de febrero de dos mil veintidós, para cubrir la ponencia 4, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, -Integrantes, y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, -Presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, ante la **Licenciada Noemi Fabiola González Vite**, Secretaria de Acuerdos quien autoriza y da fe.

Toca Civil 399/2021-8.
Expediente Civil 181/20-1.
Juicio: Especial de desahucio.
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Las firmas que aparecen al final, corresponden a la resolución dictada dentro del Toca Civil **399/2021-8** se derivada del Exp. Núm.**181/20-1**.
AHP*MCHC*gj.