



PODER JUDICIAL

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

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a tres de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **529/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** **en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* por conducto de su apoderada legal Licenciada ***** , contra ***** , en su carácter de arrendatario; radicado en la Segunda Secretaría de esta Juzgado; y,

R E S U L T A N D O S

1.- PRESENTACIÓN DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.

Mediante escrito presentado el **veintisiete de noviembre del dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes del Juzgado Menor Mixto del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con número de número **809**, compareció ***** , **en su calidad de Apoderada de ******* , demandando en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** de ***** , en su carácter de arrendatario, las pretensiones señaladas en el escrito inicial de demanda, las cuales se tienen por íntegramente reproducidas en obvio de repeticiones. Manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

2.- DECLINACIÓN DE COMPETENCIA. Por auto de **dos de diciembre de dos mil diecinueve**, el Juez Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial en el Estado, se declaró incompetente para conocer de la demanda, en razón de la cuantía, motivo por el cual, remitió los autos al Juez Civil de Primera Instancia que por turno correspondiera conocer, siendo este el entonces Juzgado Tercero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, ahora Juez Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado.

3.- ACEPTACIÓN DE COMPETENCIA Y RADICACIÓN DEL

JUICIO. Por auto de nueve de diciembre de dos mil diecinueve, este Juzgado acepto la competencia declinada y admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificarán con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo se les previniera para que dentro del término de treinta días por tratarse de casa habitación, procediera a desocupar el bien inmueble materia del presente juicio, con el apercibimiento que de no hacerlo se procedería al lanzamiento a su costa, y se les embargarían bienes suficientes a garantizar la cantidad de ***** (*****), reclamados por concepto de rentas correspondientes a partir del uno de enero del dos mil dieciséis al uno de diciembre de dos mil diecisiete (sic); asimismo, se ordenó emplazarlo para que en un plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra y en atención a que el domicilio del demandado se encontraba ubicado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó remitir el exhorto correspondiente.

4.- EMPLAZAMIENTO. Tuvo lugar el **veintinueve de febrero de dos mil veinte**, por conducto de la actuario adscrita al Juzgado Cuadragésimo Noveno Civil de la ciudad de México, a quien le correspondió conocer del exhorto remitido por esta autoridad para su emplazamiento.

5.- FIJACIÓN DE LA LITIS. Mediante auto de **doce de marzo del dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el exhorto debidamente diligenciado respecto del emplazamiento ordenado y además se tuvo por presentado al demandado ***** , dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas la defensas y excepciones que hicieron valer, ordenándose dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestará lo que a su derecho correspondiera.

6.- CONTESTACIÓN DE VISTA Y ADMISIÓN DE PRUEBAS. En auto de **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la Licenciada ***** , apoderada legal de la actora,



PODER JUDICIAL

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

dando contestación a la vista ordenada en auto de doce de abril del citado año; asimismo, se admitieron como pruebas de su parte, la **confesional** a cargo de la parte demandada, la **testimonial**, la **documental privada**, la **presuncional legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**; y como pruebas de la parte demandada, la **documental privada**; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos**.

7.- AUDIENCIA DE LEY. El día **veintinueve de abril del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos**, a la que compareció únicamente la parte actora, y en la que se desahogaron las pruebas que estuvieron debidamente preparadas; se dictaron los alegatos de la actora, precluyendo su derecho a la parte demandada y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

8.- AUTO REGULARIO.- En auto de fecha **siete de mayo del año dos mil veintiuno**, se ordenó dejar sin efecto la citación para sentencia y se ordenó requerir a la parte demandada, para que dentro del plazo de tres días, precisara los datos de identificación del expediente y/o juicios respecto del cual señala que se configura la excepción de cosa juzgada, con relación al expediente que se actúa, apercibido que en caso de no hacerlo se resolverá conforme a las constancias que obran en autos; de igual manera, se le requirió a la parte actora a efecto de que precisara si ***** (quien actúa a través de su apoderada legal), actuaba por propio derecho o como albacea de ***** , apercibida que en caso de no hacerlo se resolvería con las constancias que obran en autos.

9.- CONTESTACIÓN DE VISTA POR PARTE DE LA ACTORA. En auto de fecha **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora dando cumplimiento al requerimiento ordenado por auto de fecha siete de mayo del año en curso.

10.-PRECLUSIÓN DE DERECHO Y TURNO PARA RESOLVER.

En auto de fecha **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada por precluido su derecho para dar cumplimiento al requerimiento ordenado por auto de fecha siete de mayo del año en curso y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes a oír sentencia definitiva, la que hora se pronuncia al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31 y 25 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que si bien es cierto el inmueble objeto del arrendamiento se ubica en la Ciudad de México, sin embargo, en el contrato basal de la causa, en su cláusula **DECIMA SEXTA**, las partes pactaron que la para la interpretación o cumplimiento del mismo, las partes se **sometían a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad de Jojutla, Morelos**, por lo que tal pacto constituye propiamente una sumisión expresa, conforme a lo previsto por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Lo anterior se determina así toda vez que las partes expresamente manifestaron su intención de someterse a la competencia de este Juzgado, aunado a que por su parte el demandado, cuando contestó la demanda no hizo ninguna manifestación sobre esta figura que nos ocupa, ni mucho expreso alguna excepción tendiente a combatir la competencia por territorio, cuantía, materia o grado, por tal motivo, este Tribunal se declara legalmente competente para conocer del presente asunto.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. La vía elegida por la parte actora, es la correcta, de conformidad con el artículo **644-A** del mismo Código Procesal Civil vigente en el Estado, que establece:



PODER JUDICIAL

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

"ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. 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. 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 podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento".

Precepto legal del cual se deduce que el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades.

III. LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional.

En ese tenor, los artículos **179** y **191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

"ARTICULO 179.- Partes. 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".

"ARTICULO 191.- 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 hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: ...".

Es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición

de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo.

A esta legitimación se le conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionara 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 produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "*ad procesum*" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "*ad causam*" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Primeramente, la personalidad de la parte actora *********, como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ******* Y/O *******, quedó debidamente acreditada al tenor de la documental pública consistente en:

- Copia certificada de la resolución de fecha trece de febrero del año dos mil dieciocho, radicado en el entonces Juzgado Tercero Civil en Materia Familiar y de sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al expediente sucesorio testamentario a bienes de ******* Y/O *******.

Documental a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de ser documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, con la cual, se acredita que efectivamente *********, tienen el cargo de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ******* Y/O *******.

Asimismo, la personalidad de la Licenciada *********, como apoderada legal de *********, quien compareció a juicio como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ******* Y/O *******, quedó acredita al tenor del siguiente



PODER JUDICIAL

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

documento:

- Escritura pública número *****, del libro *****, página *****, otorgada ante la fe del notario público número de la Octava Demarcación Notarial en el Estado, la cual contiene el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y actos de dominio con cláusula especial otorgado por ***** en favor de ***** y *****, para actuar conjunta o separadamente.

Documental a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de ser documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, con la cual, se acredita que efectivamente la licenciada ***** es apoderada legal de ***** , quien compareció a juicio como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** Y/O *****.

Ahora bien, la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, quedó acreditada al tenor de la siguiente documental:

Contrato de arrendamiento de fecha **uno de enero de dos mil dieciséis**, celebrado por ***** , representada en ese acto por ***** y ***** , en carácter de arrendadora y ***** , en carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en *****.

Documental privada que aplicando lo dispuesto por los artículos 442, 445 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede valor probatorio para acreditar la personalidad de ambas partes en el presente asunto, al haber celebrado el contrato materia del presente juicio, con las que se tiene por sustentada en consecuencia la legitimación para comparecer en el presente juicio; **sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.**

IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE. Resultan aplicables al asunto que se resuelve, los Artículos **644-A, 644-B y 644-J**, del Código Procesal Civil, que literalmente dicen:

"ARTICULO *644-A.- De la procedencia del juicio. 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”.

“ARTÍCULO 644-B.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Presentada la demanda con el documento o las 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 rustica proceda a desocuparla apercibido del 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, para que en el mismo acto se 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. Transcurrido 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 dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento”.

“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”.

Asimismo, se tornan citables los artículos **1875, 1877, 1889, 1901, 1902, 1903 y 1904** del Código Civil en vigor, que disponen:

ARTICULO 1875.- DEFINICION LEGAL DE ARRENDAMIENTO.
*Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.
 El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa”.*



PODER JUDICIAL

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

"ARTICULO 1877.- RENTA EN EL ARRENDAMIENTO. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

"ARTICULO 1889.- TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

"ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato".

"ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

"ARTICULO 1903.- LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario".

"ARTICULO 1904.- OBLIGACION DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

V. ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES. Por cuestión de orden, se procede en primer lugar al estudio de las defensas y excepciones opuestas por el demandado ***** , en su carácter de arrendatario, por ser de estudio preferente.

En este orden de ideas, tenemos que la **"excepción"** es la posibilidad jurídica única del demandado de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar que se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo **17** de la Constitución General de la República.

Por lo que al entrar al estudio de las excepciones opuestas, tenemos, por cuanto a la marcada con los números **1 y 4**, y señaladas como:

"1.- LE OPONGO A LA PROMOVENTE HOY ACTORA LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION AD-CAUSAM y LEGITIMACION AD PROCESUM: Toda vez que como se comentó, en el documento base de su acción de la hoy actora, no aparece firma alguna del señor Estanislao Mercado Sarvia, y por otra parte aun cuando su vendedor directo RAFAEL IGNACIO AGULAR TALAMENTES, firma dicho documento, esto no acredita dentro de dicho documento que le diera validez al mismo de haber adquirido de (sic) del primero la propiedad del inmueble, en forma legal, de tal suerte que la figura de la venta de cosa ajena, operando en toda forma la nulidad del propio documento exhibido por la hoy actora en vía de un acto nulo de pleno derecho, pues quien puede transmitir un bien inmueble del cual no se le ha transmitido en la forma en que la ley exige para esta clase de actos jurídicos que obviamente revisten un riguroso cumplimiento de los requisitos enunciados por la ley civil. En conclusión un contrato de compraventa en minuta considerado como contrato privado, no confiere al vendedor el derecho de recibir el precio, ni al comprador la entrega de la cosa, sino que será necesario que primero se le revista con la forma de escritura pública y hasta entonces será exigible su cumplimiento. Lo anterior se reitera aunque los contratantes al firmar la minuta, ejecuten total o parcialmente sus obligaciones, esto es, el vendedor entregue la cosa y el comprador pague la totalidad o parte del precio convenido, por la básica consideración de que los interesados, al escoger la forma de minuta, se colocaron en la situación jurídica de no tener más derecho que el de exigir el otorgamiento de la escritura o la indemnización de daños y perjuicios, cuando proceda, pues la transmisión de la propiedad del predio solo opera hasta que se otorgue y firme la escritura pública correspondiente. Por ello, como se ha dejado visto, aun cuando el contrato de mérito sea convencional, si el acuerdo de voluntades se hizo constar en minuta, que tiene la característica de ser un contrato preliminar, no puede servir para ejercer una acción con base en él, sin hasta que se otorgue la escritura pública correspondiente"

4.- LEGITIMACION ACTIVA. Y para tal efecto transcribe la Tesis de nombre LEGITIMACION ACTIVA EN LA CAUSA Y EN EL PROCESO SI AL CONTESTAR LA DEMANDA NO EXISTE PROPIAMENTE UNA EXCEPCION EN LA QUE SE IMPUGNE LA PERSONERIA DE QUIEN INSTO EL JUICIO, NI UNA DEFENSA DE LA TITULARIDAD DEL DERECHO DEBATIO, EL JUEZ NO ESTA OBLIGADO A PRONUNCIARSE SOBRE AQUELLA.

Las mismas se declaran **infundadas y por tanto improcedentes**, en virtud de que como éste bien lo afirma, la legitimación a la causa y al proceso son diversas entre sí, e incluso el excepcionante hace una doctrinaria explicación de éstas y además transcribe los criterios ostentados por la Corte, las que se da por íntegramente reproducidas, empero en el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las



PODER JUDICIAL

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

excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción, hecho que no concurre, puesto que de acuerdo a los documentos exhibidos por la parte actora, se tiene el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, del que se puede advertir claramente que el arrendador lo es ***** **quien en ese acto fue representada entre otro por *******, actual albacea de la sucesión testamentaria a bienes de la arrendadora y promovente de este juicio, actuando a través de su apoderada legal.

Máxime si debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio, si como ya se dijo, exhibió el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, del que incluso se encuentra sabedor el demandado y arrendatario.

Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el

arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio.

En mérito de lo anterior, los argumentos que vierte sobre si es un contrato privado, que no se encuentra en escritura pública del que no aparece firma alguna del señor *****, y por otra parte aun cuando su vendedor directo *****, firma dicho documento, que no está acreditado dentro del mismo para que le diera validez a éste, de haber adquirido del primero la propiedad del inmueble, los mismos, devienen infundados e inatendibles en virtud de que no forman parte de la litis.

Por ello, se insiste que mientras no se declare la nulidad del contrato de arrendamiento base de la acción, subsiste el mismo, con todos sus consecuencias jurídicas y los argumentos de que deberá acreditar la titularidad del derecho que hace valer la parte actora, se encuentran acreditados puesto que obra en autos el contrato de arrendamiento donde ***** **quien en ese acto fue representada entre otro por *******, tiene el carácter de **arrendadora**; por lo que, la parte actora arrendadora, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad del inmueble sujeto a arrendamiento, ya que, solo basta el contrato de arrendamiento, **porque la acción o defensa que del mismo son de carácter personal y no real.**

Atendiendo a lo anterior, es evidente que la excepción en cuestión es **infundada**.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Época: Décima Época
Registro: 2015696
Instancia: Primera Sala*



PODER JUDICIAL

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

Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I
 Materia(s): Civil
 Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.)
 Página: 293

LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).

En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. **Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio.**

Contradicción de tesis 454/2016. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 12 de julio de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón

Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Norma Lucía Piña Hernández, en cuanto al fondo. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 577/2008, sostuvo la tesis aislada XII.1o.53 C, de rubro: "JUICIO DE DESAHUCIO. LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ES OPONIBLE CONTRA EL ACTOR POR SER DE CARÁCTER PERSONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA).", visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 1918, con número de registro digital: 167463.

El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 689/2016, sostuvo que en términos de lo dispuesto en los artículos 2.309, 2.310, 2.311 y 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y 7.676 del código adjetivo relativo, si bien es cierto que en los juicios de desahucio son oponibles a toda clase de excepciones, lo cierto es que no puede prosperar la excepción que se funda en que la parte demandada no era propietaria del bien arrendado, pues con independencia de que se acredite dicho extremo, para demostrar su legitimación en el juicio es necesario el contrato de arrendamiento, base de la acción que haya celebrado en calidad de arrendadora con la enjuiciada.

Tesis de jurisprudencia 77/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Época: Sexta Época
 Registro: 392225
 Instancia: Tercera Sala
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Apéndice de 1995
 Tomo IV, Parte SCJN
 Materia(s): Civil
 Tesis: 98
 Página: 66

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.



PODER JUDICIAL

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

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

Sexta Epoca:

Amparo directo 2519/55. Eduardo Ventura. 22 de marzo de 1956. Cinco votos.

Amparo directo 5729/58. Ana María Molina de Beck. 12 de marzo de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6027/58. Joaquín Villa Palacios. 15 de junio de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 100/61. Antonio Ortegón F. 10 de agosto de 1962. Cinco votos.

Amparo directo 4056/61. Agustín Andrade. 27 de agosto de 1962. Unanimidad de cuatro votos.

Por cuanto a la excepción marcada con el número **2 y 5** consistente en la **OBSCURIDAD DE LA DEMANDA**, bajo el argumento de que:

"2.- Toda vez que la misma por un lado señala que promueve se determina la nulidad de la compraventa de fecha 2 de agosto de 1999, asimismo solicita se le dé la calidad de inexistente a dicho acto jurídico a decir de la misma en sus prestaciones inciso C), en su inciso D), la nulidad de la Escritura pública número 24,282 de fecha 2 de marzo de 2014, inciso E), la cancelación de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de México, de la escritura antes señalada, tomando como base para ello un contrato de fecha 22 de junio de 1996, una demanda de prescripción inconclusa en expediente 88/2014, llevada por la actora en el Juzgado quinto de lo civil, de donde solo aparece como participe de mismo; la actora y RAFAEL IGNACIO AGULAR TALAMENTES, de donde resultaron insuficientes sus argumentaciones, así como la documental exhibida de la cual no acredita su procedencia de forma tal que quedo solo en la notificación a las partes demandada, sin continua dicho procedimiento; resultando de ello que su actúa demanda es insuficiente para acreditar un derecho real que no le asiste y que pretende ilegalmente adquirir de manera conjunta por encontrarse estrechamente entrelazas"

"5.- Obscuridad y ambigüedad en su demanda a saber: la actora hace mención en varias ocasiones a lo lago de la

demanda de uso del término desahucio, cuando ni siquiera se ha acreditado debidamente ninguna relación de arrendamiento, celebrado entre la hoy actora y el suscrito con meridiana claridad legal y humana, sin especificar debidamente cuál es su condición de pedir y por tanto resulta inoperante pues estaría en una incertidumbre legal."

De igual forma devienen improcedentes, en virtud de que *la oscuridad o defecto legal*, en la que se encuentra redactada la demanda, es **infundada** ello en virtud que la demanda se encuentra formulada conforme a derecho, haciendo la debida separación de cada uno de los capítulos de la misma, consistentes en la persona que demanda, pretensiones, hechos, derecho y puntos petitorios, además estableció las circunstancias en que se originaron los hechos y sus consecuencias y el demandado al momento de contestar la misma, hizo referencia a todos ellos, sin excepción alguna, e incluso opuso sus defensas y excepciones, de lo que se deduce que no se dejó en ningún momento al demandado en estado de indefensión.

No pasa por desapercibido para la suscrita la circunstancia especial que hace valer en esta excepción al señalar que no se acreditado ninguna relación de arrendamiento, entre la actora y el demandado, lo que resulta infundado e inoperante puesto que el contrato de arrendamiento que es materia y base de este juicio, fue exhibido por la parte actora y de donde se desprende su nombre del demandado como arrendatario y además de que la diligencia de emplazamiento fue realizada en el inmueble dado en uso y disfrute al demandado, con la persona que dijo ser su esposa, por tal motivo, la relación contractual se encuentra debidamente acredita y no puede ser alegada motivo de oscuridad, aunado a que no debe pasar por alto, la circunstancia de que el contrato basal de este juicio, no juzga sobre la propiedad del predio, sino por el uso y disfrute que se le otorgo a través de la figura del arrendamiento, por ello los argumentos que refiere en los incisos que mencion, no tienen relación con la Litis que nos ocupa; en tal virtud, se declaran infundadas las mismas.



PODER JUDICIAL

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

Siendo aplicable en la especie, el siguiente criterio federal emitido por la Octava Época, a Instancia del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, de agosto de 1994, Tesis número XII. 2º. 44 C, visible a página 602, cuyo rubro y texto es el siguiente:

"DEMANDA OSCURA E IMPRECISA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA). Si en la demanda inicial no se satisface lo establecido por el artículo 258, fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de Sinaloa que dispone que en la misma se expresarán los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa, hechos que evidentemente deben de ser los constitutivos de la acción ejercitada, o sea la causa de pedir, y que deben de señalarse de manera clara y precisa para que la demandada pueda preparar su contestación y ofrecer las pruebas que versan precisamente sobre tales hechos, y para que el juzgador esté en aptitud de apreciar si efectivamente se reúnen los requisitos señalados por la ley. Por tanto de no reunirse esos requisitos en el escrito inicial con el que empieza toda contienda judicial, evidentemente se debe concluir que el mismo adolece de obscuridad e imprecisión."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEGUNDO CIRCUITO

La marca con el numero **3 falta de personalidad para demandar**. En la que además de transcribir el criterio "DEBE REALIZARSE SU ANALISIS EN LA ALZADA, SI EN ELLA SE PLANTEAN NUEVAS CUESTIONES QUE NO HAYA SIDO EESTUDIADAS EN EL INCIDENTE DE PERSONALIDAD PROMOVIDO EN LA PRIMERA INSTANCIA", expuso como hechos:

"...Lo anterior atendiendo de que como se demuestra de las propias constancias exhibidas por la hoy actora se acredita la existencia de la sucesión de Estanislao Mercado Sarabia y esta es única personalidad que legalmente le asiste el derecho de promover en la forma en que se ostenta la hoy actora quien no tiene parentesco alguno con el antes mencionado ni establecido ninguna relación contractual con la hoy actora, por lo cual resulta insuficiente que esta última promueva a su nombre y representación propia en contra de los suscritos..."

Atendiendo a las consideraciones antes precisadas, debe decirse que las argumentaciones vertidas por la parte demandada y excepcionista, carecen de sustento legal

alguno, toda vez que tanto la legitimación ya estudiada, como personalidad de la promovente se encuentra debidamente acreditada en términos del contrato de arrendamiento celebrado el uno de enero de dos mil dieciséis, entre *****, representada en ese acto por ***** y *****, en carácter de arrendadora y *****, en carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en *****; documental de la cual se advierte la participación activa del demandado en el mismo, es decir su nombre y firma, ya que si bien el demandado negó la celebración del contrato no ofreció medio de prueba alguno para demostrar su aseveración y por consecuencia de lo anterior el argumento de que no tiene personalidad la parte actora, porque debería de ser la sucesión a bienes de *****, resulta infundado porque dicha sucesión no tiene intervención alguna en el presente juicio y si bien la parte actora exhibió las copias certificadas de la resolución interlocutoria que la reconoció como albacea y legataria de la sucesión a bienes de *****, cierto es que el contrato de arrendamiento que hoy exhibe la actora lo firmo a nombre de la sucesión que se menciona anteriormente, y no nombre de la sucesión de *****, por no ser parte de la relación contractual que nos ocupa (arrendamiento). En este sentido, las argumentaciones vertidas por el excepcionista carecen de sustento legal alguno.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia, que a la letra cita:

"EXAMEN DE LA PERSONALIDAD. La personalidad de las partes es un presupuesto procesal que debe examinarse de oficio por el juzgador, como expresamente lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, en relación con los artículos 35 fracción IV, y 36 del mismo ordenamiento, por lo que, también debe resolver la objeción que al respecto presenten las partes, cualquiera que sea el momento en que lo hagan, porque la falta de impugnación oportuna no puede generar la existencia de una representación que no existe, y solamente debe omitir la reiteración del examen de la personalidad, en caso de haber sido resuelto antes de manera expresa y este consentido el fallo, porque entonces opera el principio de la preclusión."



PODER JUDICIAL

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

No pasa por desapercibido para la suscrita que el demandado exhibió como medio de prueba para acreditar sus excepciones el contrato privado de arrendamiento entre ***** y ***** , así como, los diversos comprobantes de recibo de pago de rentas que exhibe, consistentes en:

- 1.- Recibo de arrendamiento por la cantidad de ***** de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciséis.
- 2.- Recibo de arrendamiento por la cantidad de ***** de fecha cinco de diciembre del año dos mil.
- 3.- Recibo de pago por la cantidad de ***** , de fecha cinco de enero de dos mil uno.
- 4.- Recibo de pago por la cantidad de ***** de fecha cinco de febrero de dos mil cuatro.
- 5.- Recibo fiscal por la cantidad de ***** correspondiente al pago de renta mayo dos mil dieciséis.
- 6.- Recibo de arrendamiento por la cantidad de ***** , correspondiente al pago de renta del mes de abril de dos mil catorce.
- 7.- Recibo de arrendamiento por la cantidad de ***** , correspondiente al pago de renta del mes de octubre de dos mil trece.
- 8.- Hoja de cuaderno donde se encuentra una inscripción con puño y letra en el que se describe que el señor ***** , entregó la cantidad de ***** , a favor de la ciudadana ***** .

Documentales que en términos de lo dispuesto por el artículo 405 del código procesal civil vigente en el Estado, se les otorga valor de indicio, puesto que al ser documentales privadas no fueron administradas con ningún otro medio de prueba, pero tanto el contrato como los recibos de pago, constriñe a las partes intervinientes en el mismo contrato de arrendamiento por el periodo del cinco de enero de dos mil nueve al cinco de enero de dos mil diez, plazo que no se le está siendo requerido su cumplimiento, si el documento base de la acción es de fecha dos mil dieciséis, es decir, éste último sustituye a los que presenta dicho demandado como medios de pruebas para argumentar que la parte actora, no tiene personalidad, falta de legitimación activa ad procesum y la

causa, por lo que de igual manera, dichas probanza resultan insuficientes para determinar procedentes sus excepciones.

Por cuanto a la excepción marcada con el número 6, consistente en la **AMBIGÜEDAD**, expuso como hechos los siguientes:

*"...Por el hecho de que la hoy actora no cumple lo establecido en el artículo 95, 255, 257 del Código de Procedimientos civiles vigente toda vez que no acredite el derecho para demandar en la forma que lo hace, ya no goza de personalidad y menos de legitimación procesal, como se ha venido comentando, más aun en el contenido mismo de la redacción de la demanda, a virtud de que señala tener derechos de propiedad emanados de un documento (contrato de compraventa), mismo que no, ha sido avalado por ninguna autoridad; tampoco se ha elevado a escritura, por el simple hecho de que las personas mencionadas en dicho documento no lo avalan por si mismas como es el caso del señor *****; mismo que es mencionado en el proemio del contrato pero el cual no es parte integral de dicho documento, pues no aparece su firma expresando su consentimiento en dicho documento"*

De igual forma deviene **infundada** en virtud de que el argumento de que la parte actora no tiene el derecho para reclamar en la vía especial el juicio de arrendamiento, porque no tiene los derechos de propiedad, debe aclararse que tanto la Litis, como la pretensión del juicio que nos ocupa, se basan en la relación contractual del uso y disfrute y no en los derechos de propiedad, que pretende hacer valer el demandado, por ello, tanto la exigencia del contrato de que el contrato de compraventa deba de realizarse con *****; como que este elevado a escritura pública, no tiene fundamento legal, ni mucho menos se encuentra acreditado con ningún medio de prueba, razón por la cual se declara la misma improcedente.

Por otra parte, siguiente el principio de exhaustividad de las sentencias, también se aprecia que el demandado en la excepción marcada con el número 4, expuso en un párrafo lo siguiente: **LE OPONGO A LA PROMOVENTE HOY ACTORA LA EXCEPCION DE COSA JUZGADA** y transcribe la tesis denominada **COSA JUZGADA, LA RESOLUCION INTERLOUTORIA QUE DESESTIMA ESA EXCEPCION SIN ULTERIOR**



PODER JUDICIAL

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

RECURSO, ES IMPUGNABLE EN AMPARO INDIRECTO POR SER UN ACTO DE EJECUCION IRREPARABLE.

De la que si bien es cierto, aun cuando por regla general, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la institución de la cosa juzgada se ubica en la sentencia obtenida de un auténtico proceso judicial, entendido como el seguido con las formalidades esenciales del procedimiento, previstas en el artículo **14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; existen excepciones al respecto, en virtud de que la cosa juzgada no sólo se instituye en el ordenamiento jurídico como resultado de un juicio regular que ha concluido en todas sus instancias, sino también cuando sobreviene una causa de improcedencia que haga extinta la acción, como ocurre con la prescripción, pues de ella deriva la inmutabilidad de la sentencia.

Por lo que dicha situación no puede desconocerse en un nuevo juicio en donde concurren identidad de la cosa demandada, las causas, las personas litigantes y la calidad con que intervinieron; consecuentemente, la prescripción de la acción actualiza, excepcionalmente, la cosa juzgada. Sin embargo, para que la misma prospere es necesaria que se acredite la misma, las copias certificadas de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada, tal y como lo ordena el artículo 262 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, lo que **no realizó el demandado**, no obstante que mediante cédula de notificación por boletín judicial de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, que surtió sus efectos a partir del trece del mismo mes y año, se le notificó a la parte demandada *********, requiriéndole para que dentro del plazo de tres días, precisara los datos de identificación del expediente y/o juicios respecto del cual señala que se configura la excepción de cosa juzgada, con relación al expediente en que se actúa, apercibido que en caso de no hacerlo se resolvería conforme a las constancias

que obran en autos; aunque si bien expreso en su contestación de demanda, que acompañó las copias en el sello fechador se desprende que no existe ninguna constancia de la recepción de la mismas.

De ahí, que dicho argumento de sostener la cosa Juzgada sea improcedente, aunque señala la existencia de diverso juicio, máxime que en la materia civil no existe suplencia de la queja y es de estricto derecho, lo que entraña lo inoperante de esta excepción.

VI. ESTUDIO DE LA ACCION INTENTADA POR LA ACTORA.- No existiendo cuestión previa qué resolver, se procede al estudio de la acción principal planteada por la parte actora *****, quien demandó por conducto de su Apoderado legal, de *****, en su carácter de arrendataria, las pretensiones siguientes:

*"A).- El pago de la cantidad de ***** por concepto de rentas venias correspondientes a los meses transcurridos del 1 de octubre de 2016 a la fecha diciembre de 2017, que computan 15 meses a razón de los primeros 3 meses de ***** y 12 meses de ***** mensuales como lo establece la cláusula TERCERA segundo párrafo y el artículo 31 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble.*

*B).- La desocupación y entrega material del inmueble arrendado con todo y cuando hecho de derecho le corresponde al mismo y el cual se ubica en *****.*

*C).- El pago de la indemnización pactada en la cláusula CUARTA equivalente a ***** mensuales como pena convencional hasta la entrega física le inmueble, prestación que también se reclama a *****, en su carácter de ARRENDADOR y en los términos de la cláusula CUARTA adicional, por un monto actúa de *****, que comprende el periodo de 36 meses a partir de las rentas vencidas estipuladas en el contrato de arrendamiento base de la acción y adicionados por la prolongación de la pena convencional hasta la entrega física del inmueble.*

D) el pago de los gastos y costas del procedimiento se deriven, prestaciones que se hacen procedentes conforme a los siguientes..".

En el caso que nos ocupa debe decirse que **el juicio especial de desahucio tiene por objeto exigir el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, fundándose la desocupación en la falta de pago de dos o más mensualidades y su finalidad no comprende extinguir la relación de arrendamiento celebrado entre las partes**



PODER JUDICIAL

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

mediante la declaración de rescisión o terminación del contrato de arrendamiento, sino que el demandado justifique el pago o cubra las rentas reclamadas y las debidas, pues en caso contrario debe ser lanzado de la localidad arrendada; y de acuerdo con la Autoridad Federal, lo único que debe constatar el Juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, así como que en la demanda se impute la falta de pago por tres o más mensualidades, para estar en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

En relatadas consideraciones en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.**

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como "una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él".

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

En el caso, tenemos que la actora ******* en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* por conducto de su apoderada legal Licenciada ********* demanda de ********* el desahucio del inmueble materia del presente juicio, basado en la falta de pago de las rentas acordadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal.

En este sentido, para que prospere la acción ejercitada por ******* en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* por conducto de su apoderada legal Licenciada ********* solo se debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago, relación contractual que en el presente asunto quedó acreditada con el contrato privado de arrendamiento, suscrito el uno de enero de dos mil dieciséis, entre las partes del presente juicio, contrato que contiene la voluntad de la actora en su carácter de arrendadora y del demandado como arrendatario de celebrar contrato respecto del inmueble ubicado en: *********.

Documental que ya fue valorada en la presente determinación y a la cual, se le concedió valor y eficacia probatoria en términos de los dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, la cual si bien fue objetado e impugnado por el demandado, éste último también argumento la falta de personalidad, falta de legitimación activa, la ambigüedad, la de obscuridad, en sus excepciones, las cuales no acreditó, por las razones expresadas en el capítulo correspondiente de esta resolución; por lo cual no quedo desvirtuado el acto jurídico celebrado entre las partes en este juicio; es decir, del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora, del que se advierte que ******* en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* celebro el contrato en carácter de arrendadora y *********, en su carácter de arrendatario, que el motivo del contrato de



PODER JUDICIAL

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

arrendamiento, lo fue un casa habitación ubicada en ***** , celebrado el **uno de enero de dos mil dieciséis**, en el cual se fijó como renta mensual, por la cantidad de ***** mensual más el impuesto al valor agregado, por la totalidad de la vigencia del contrato, durante el periodo comprendido del día uno de enero de dos mil dieciséis y termina el uno de enero de dos mil diecisiete, descrito en la cláusula tercera del contrato en mención.

Medio de prueba, al cual, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, y valorada en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ya que con dicho medio de prueba la actora acredita haber celebrado con el demandado el acto jurídico que ahí se describe; lo que se corrobora con la diligencia de emplazamiento que fue practicada en el precitado inmueble por la fedataria adscrita al juzgado exhortado, el ocho de febrero de dos mil veinte, con quien dijo ser esposa del demandado; actuación judicial a la cual se le otorga valor probatorio pleno en virtud de ser idónea para demostrar la eficacia probatoria del contrato base de esta acción.

Con relación a la prueba **confesional** a cargo del demandado ***** en la que dada su incomparecencia injustificada se le declaro confeso de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, reconociendo fictamente que:

*“Que conoce a su articulante, desde hace más de diez años, que por más de cinco años ha arrendado el bien inmueble ubicado en *****; que se lo arrendaba a ***** que ***** y/o ***** era propietaria de bien inmueble, ubicado en *****; que suscribió un contrato de arrendamiento su carácter de arrendatario; que el contrato de arrendamiento que suscribió el absolvente lo firmo el primero de enero de dos mil dieciséis; que el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, lo suscribe ***** en su carácter de arrendadora; que el contrato suscrito de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, fue por tiempo predeterminado; que el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil diecisiete, es por la renta del *****,, ubicado en *****; que en el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, se comprometió a pagar la renta del departamento de forma mensual; que en el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero*

de dos mil dieciséis, suscrito se estipulo como pago de renta la cantidad de *****); que el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, se estipulo que al cumplirse el plazo del término de la vigencia del contrato desocuparía el departamento siete; que el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, se estipula que en caso de no desocupar el departamento pagaría *****, mensual de renta; que el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil dieciséis, suscrito se estableció que ambas partes se someten a la jurisdicción de *****; que el absolvente adeuda el pago de la renta desde el mes de octubre de dos mil dieciséis hasta la fecha; que su articulante realizo desde el mes de octubre de dos mil dieciséis el requerimiento de pago de la renta; que su articulante entregara comprobantes de renta expedidos por la Secretaria de Hacienda y Crédito público; que el absolvente fue emplazado a juicio el veintinueve de febrero de dos mil veinte; que el absolvente adeuda más de *****.

Prueba a la que se le confiere **valor y eficacia probatoria** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente que entre ambas partes celebraron un contrato privado de arredramiento respecto al bien inmueble que es materia del presente juicio, asimismo reconoció el uso y disfrute del inmueble ubicado en *****, así como las personas entre quien se firmó y el pago por la renta mensual y además el incremento de la renta en caso de no pagar tres meses consecutivos, lo anterior ya que dicha confesión ficta, se encuentra debidamente adminiculada con la documental privada consistente en el contrato privado de arrendamiento celebrado el uno de enero de dos mil dieciséis y antes referido.

Sirve para robustecer lo anterior el criterio emitido en la Novena Época, con registro 173355 a instancia de la Primera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, de Febrero de 2007, en Materia Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, la cual en su contenido indica:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para



PODER JUDICIAL

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

el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

Respecto a la prueba **documental consistente en la factura electrónica de fecha ocho de enero de dos mil dieciséis**, a la misma se le concede valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, la cual no fue objetada ni impugnada por el demandado, por lo que, se tiene por admitida, y de la cual se advierte que con motivo del pago de la renta correspondiente al mes de enero de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en ***** , la arrendadora emitió la factura correspondiente al arrendatario.

Con relación a la prueba **documental científica** ofrecida a la misma se le resta **valor y eficacia probatoria** en términos de lo dispuesto por los artículos **454 y 490** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que no se encuentra perfeccionada con diverso medio de prueba que permita tener plena certeza que no contiene alteraciones ocultas o disimuladas.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana ofrecidas por la actora, se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una

probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que benefician a la parte actora, para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y la omisión de la parte demandada en el pago de las rentas reclamadas.**

Así, las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la actora, en virtud de que de las mismas se desprende que el arrendatario no cumplió con el pago de la renta correspondiente al inmueble materia del presente juicio, cuya relación contractual quedó asentada en el contrato de arrendamiento de uno de enero de dos mil dieciséis; por lo tanto, es de concluir que el demandado no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones previstas en el artículo 1901 del Código Civil en vigor, así como lo previsto por los artículos 1918 y 1478 de la misma legislación, preceptos que establecen de manera correspondiente lo siguiente:

*"[...] satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos"
 "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos";
 "El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia."*

Bajo esa tesitura con los anteriores medios de prueba, queda acreditada la relación contractual que existe entre la fallecida ***** y/o *****, representada a través de ***** **en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de la fallecida** en su carácter de arrendadora y *****, en su carácter de arrendatario, en términos del contrato de arrendamiento de fecha **uno de enero de dos mil dieciséis**, respecto del inmueble consistente *****, así como la cantidad pactada por pago de renta consistente en ***** mensuales.

Por otra parte, la actora reclama el pago de las rentas motivo del contrato de arrendamiento que nos ocupa, a **partir de octubre de dos mil dieciséis a diciembre de dos mil diecisiete** y las que se sigan venciendo hasta la desocupación



PODER JUDICIAL

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

del inmueble, argumentando que la parte demandada lleva quince meses sin pagar la renta, correspondiendo los primeros 3 meses por la cantidad de ***** correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis, y que son motivo del supuesto legal del juicio de desocupación; además de actualizar la cláusula tercera del contrato que señala en su segundo párrafo que:

*"Si al finalizar la vigencia del presente contrato el ARRENDATARIO sigue ocupando el departamento sin autorización del arrendador, expresada esta para que sea válida solo mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, durante el tiempo que siga ocupado, pague por concepto de renta, por mensualidades adelantadas y en el domicilio especificado en el primer párrafo de esta cláusula la cantidad de ***** mensuales, más el impuesto al valor agregado, al cual también se incrementará cada doce meses en los términos especificados en el primer párrafo de esta cláusula. Esta renta no implica penalidad a cargo del arrendatario, sino solo renta pactada de antemano, para el superior acabado de referir. Esta renta bien se exigirá durante el juicio de desocupación correspondiente en su caso."*

Consecuentemente, y toda vez que la parte demandada no justificó con medio probatorio alguno, haber realizado el pago de las rentas que le fueron reclamadas en la forma y términos en que fueron solicitadas por la parte actora y al ser esta contienda de carácter civil, que es de estricto derecho; dadas las consideraciones apuntadas, debe declararse probada la acción ejercitada por la parte actora ***** **en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o *******, por conducto de su apoderada legal Licenciada ***** en contra de ***** , en su carácter de arrendatario.

Tiene aplicación al caso en concreto, lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la siguiente tesis:

Época: Novena Época
 Registro: 166732
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XXX, Agosto de 2009
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.11o.C. J/18
 Página: 1258

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.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua.

Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 341/2009. 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

VII. DETERMINACIÓN DE LA PRESTACIÓN CONSISTENTE EN EL PAGO DE RENTAS. Respecto a la prestación reclamada con el inciso A), consistente en el **pago de la cantidad de ******* por concepto de pensiones rentísticas del inmueble identificado como *********, correspondientes a los 15 quince



PODER JUDICIAL

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

meses antes referidos, más las rentas vencidas que se sigan generando hasta la total conclusión del asunto presente; cantidad que liquidó a razón de multiplicar la cantidad mensual de ***** por 3 (tres) meses, es decir, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis y la cantidad de ***** por 12 doce meses correspondiente al año dos mil diecisiete.

Siendo evidente que al solicitar la parte actora el pago de los primeros 3 meses por la cantidad de ***** es decir, octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciséis y la exigencia del segundo párrafo de la cláusula tercera del contrato, consistentes en los doce meses del año dos mil diecisiete, a razón de la cantidad de ***** , hacen un total de ***** Cantidad distinta a la señalada en el inciso A) de su demanda, puesto que de acuerdo al contrato de arrendamiento y los hechos expuestos por la actora, lo que reclamo la parte actora es el pago de **las rentas vencidas**, que de acuerdo a la disposición legal invocada corresponde a de ***** y no la cantidad reclamada, la que la parte demandada no hizo ninguna objeción, no opuso ninguna excepción, ni argumento alguno a su favor.

Al efecto cabe precisar que en diligencia de **veintinueve de febrero de dos mil veinte**, se requirió al demandado ***** , en su carácter de arrendatario, a efecto de que acreditara estar al corriente de las rentas reclamadas, empero, ni en la diligencia como en la secuela procesal no acreditó el pago de rentas reclamadas, ni tampoco se advierte que se haya trabado embargo alguno, en ese tenor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **644-K** del Código Procesal Civil en vigor, **se condena al demandado *******, en su carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de ***** , por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del **uno de octubre de dos mil dieciséis, al uno de diciembre de dos mil diecisiete**, que es a la fecha a que corresponden los quince meses que

refiere la actora, por lo que, por conducto del fedatario correspondiente, en el acto de la diligencia requiérase a ***** para que haga pago a la actora o a quien sus derechos represente de la cantidad de *****, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del **uno de octubre de dos mil dieciséis, al uno de diciembre de dos mil diecisiete**, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a embargar bienes de su propiedad suficientes a garantizar dicha cantidad y ponerse en posesión de depositario judicial nombrado por la actor, para ser rematados y con su producto se realice el pago a la parte actora.

De igual manera y 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 desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de ***** **mensuales**, esto último en términos de la cláusula tercera segundo párrafo del contrato de uno de enero de dos mil dieciséis; previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

VIII. DETERMINACIÓN DE LA PRESTACIÓN CONSISTENTE EN LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO. Por cuanto a la prestación reclamada en el inciso B) consistente en la desocupación y entrega física del bien inmueble arrendado identificado como *****; cabe señalar que la finalidad del presente juicio es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendador en el supuesto de que la arrendataria le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis; por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto en los numerales **644-B** y **644-H** de



PODER JUDICIAL

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

la Ley Adjetiva Civil en vigor, en virtud de que el término de **TREINTA DÍAS NATURALES** que se concedió al demandado, en auto de **nueve de diciembre de dos mil diecinueve**, para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, evidentemente ha fenecido pues el mismo fue notificado y requerido en fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte; en consecuencia, se ordena al Actuario que corresponda, se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, y en caso de que el demandado no haya desocupado el citado inmueble, se faculta a la Fedataria Pública para que proceda a la diligencia de lanzamiento, a costa del demandado y ponga en posesión física, material y jurídica a la parte actora ***** **en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* por conducto de su apoderada legal Licenciada ***** , del bien inmueble identificado como ***** , y se autoriza para tal efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en caso de que exista negativa por la parte demandada a desocupar el inmueble materia del presente juicio y con esto dar cumplimiento a lo ordenado por esta autoridad y estar en condiciones de poner en posesión real, material y jurídica a la parte actora del inmueble, tal y como lo prevé el artículo **644-H** del ordenamiento legal ya citado.

Ahora bien, y toda vez que el domicilio anteriormente descrito se encuentra fuera de la jurisdicción del ámbito competencial de éste Juzgado, con los insertos necesarios, gírese atento exhorto al Juez Civil en turno de la ciudad de México, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, ordene a quien corresponda, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento, facultando al Juez exhortado plenitud de Jurisdicción a fin de acordar todo tipo de promociones inherentes al cumplimiento; asimismo y para evitar mayores dilaciones procesales, se impone a la parte actora, la carga procesal de trasladar la comunicación procesal para su

diligenciación correspondiente, la cual queda a su disposición en la Secretaría correspondiente.

IX. DETERMINACIÓN RESPECTO PRESTACIONES DIVERSAS A LA VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO.- Respecto a la prestación reclamada por la parte actora en su escrito inicial de demanda enumerada en el inciso C) se declara **inatendible** en la presente vía, ello derivado de lo siguiente:

De acuerdo con los artículos 644-A, 644-C y 644-H del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de tres mensualidades, donde podrán reclamarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento o la entrega del inmueble.

De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales.

Consecuentemente, la prestación solicitada por la actora en su escrito inicial de demanda enumerada en el inciso C), no constituyen pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere los numerales invocados; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento.

Consecuentemente, se dejan a salvo los derechos a la parte actora, para que lo haga valer conforme a derecho en la vía y forma correspondiente, en virtud de que en términos



PODER JUDICIAL

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

del artículo 644- del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el juicio de desahucio es un medio para obtener solamente la desocupación de una finca o local arrendado, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento y los gastos y costas, no siendo entonces un procedimiento en el cual se pueda obtener el pago de las prestaciones citadas; lo anterior se ve robustecido con lo dispuesto por el artículo 644-C del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el cual se señala entre otras cosas que basta exhibir el importe de las pensiones rentísticas debidas para que se dé por terminado el procedimiento.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época

Registro: 2002329

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2

Materia(s): Civil

Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.)

Página: 1431

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo,

pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Época: Novena Época

Registro: 162799

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXIII, Febrero de 2011

Materia(s): Civil

Tesis: XIX.1o.A.C.58 C

Página: 2342

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden



PODER JUDICIAL

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

intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.

X. GASTOS Y COSTAS. Por cuanto al pago de los gastos y costas solicitados en este juicio por la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** y **644-D** del Código Procesal Civil en vigor, se condena al demandado *********, en su carácter de arrendatario, al pago de gastos y costas de la presente instancia.

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105**, **106**, 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 elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora ******* en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* por conducto de su apoderada legal Licenciada *********, acreditó la acción que ejercitó contra *********, en su carácter de arrendatario; en consecuencia;

TERCERO.- Se condena al demandado *****, en su carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de *********, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del **uno de octubre de dos mil dieciséis al uno de diciembre de dos mil diecisiete**, que es a la fecha a que corresponden los quince meses que refiere la actora, por lo que, por conducto del fedatario correspondiente, en el acto de la diligencia requiérase a ********* para que haga pago a la actora o a quien sus derechos represente de la cantidad de *********, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del **uno de octubre de dos mil dieciséis, al uno de diciembre de dos mil diecisiete**, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a embargar bienes de su propiedad suficientes a garantizar dicha cantidad y ponerse en posesión de depositario judicial nombrado por la actor, para ser rematados y con su producto se realice el pago a la parte actora.

De igual manera y de conformidad con lo dispuesto 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 carácter de arrendatario, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la



PODER JUDICIAL

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

desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de ***** **mensuales**, esto último en términos de la cláusula tercera segundo párrafo del contrato de uno de enero de dos mil dieciséis; previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Con fundamento en lo dispuesto en los numerales **644-B** y **644-H** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, en virtud de que el término de **TREINTA DÍAS NATURALES** que se concedió al demandado, en auto de **nueve de diciembre de dos mil diecinueve**, para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, evidentemente ha fenecido pues el mismo fue notificado y requerido en fecha veintinueve de febrero de dos mil veinte; en consecuencia, se ordena al Actuario, se constituya en el bien inmueble arrendado, materia del presente juicio, y en caso de que el demandado no haya desocupado el inmueble que nos ocupa, se faculta a la Fedataria Pública para que proceda a la diligencia de lanzamiento, a costa del demandado y ponga en posesión física, material y jurídica a la parte actora ***** **en carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y/o ******* por conducto de su apoderada legal Licenciada ***** , del bien inmueble identificado como ***** ubicada en ***** , y se autoriza para tal efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en caso de que exista negativa por la parte demandada a desocupar el inmueble materia del presente juicio y con esto dar cumplimiento a lo ordenado por esta autoridad y estar en condiciones de poner en posesión real, material y jurídica a la parte actora del inmueble, tal y como lo prevé el artículo **644-H** del ordenamiento legal ya citado.

Ahora bien, y toda vez que el domicilio anteriormente descrito se encuentra fuera de la jurisdicción del ámbito competencial de éste Juzgado, con los insertos necesarios,

gírese atento exhorto al Juez Civil en turno de la ciudad de México, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, ordene a quien corresponda, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento, facultando al Juez exhortado plenitud de Jurisdicción a fin de acordar todo tipo de promociones inherentes al cumplimiento; asimismo y para evitar mayores dilaciones procesales, se impone a la parte actora, la carga procesal de trasladar la comunicación procesal para su diligenciación correspondiente, la cual queda a su disposición en la Secretaria correspondiente.

QUINTO.- Respecto a la prestación reclamada por la parte actora en su escrito inicial de demanda enumerada en el inciso C) se declara **inatendible** en la presente vía, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

SEXTO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158 y 644-D** del Código Procesal Civil en vigor, se condena al demandado *********, en su carácter de arrendatario, al pago de gastos y costas de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en definitiva lo resolvió y firma la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **NORMA LILIA BATALLA GUARDIAN**, con quien legalmente actúa y da fe.