



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a trece de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente **308/2021** relativo al **Juicio Especial de Desahucio**, promovido por [REDACTED], por su propio derecho, contra [REDACTED] arrendataria, radicado en la Segunda Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando de [REDACTED] arrendataria, las siguientes pretensiones:

a).- La desocupación y entrega del inmueble identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO) ubicado en LA [REDACTED], C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos. El cual usa la C. [REDACTED] como taller mecánico en virtud del contrato verbal de arrendamiento de fecha 9 de noviembre de dos mil veinte, celebrado entre el suscrito y la demandada en su carácter de arrendataria.

b).- El pago de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cinco meses de rentas vencidas y no pagadas a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, correspondiente a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE de 2021, cantidad que fue convenida como monto de la renta del inmueble detallado en el inciso que antecede, y que se obligó a pagar la [REDACTED] en su carácter de ARRENDATARIA, en el contrato verbal de arrendamiento de fecha 9 de noviembre dos mil veinte, más las que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento.

c).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio."

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se

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

insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto, acompañando a su escrito inicial de demanda los documentos descritos en el folio número 995.

2.- El veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a la arrendataria para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes estar al corriente del pago de las rentas a partir del mes de mayo a septiembre de dos mil veintiuno, mismas que suman la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), a razón de \$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por cada mes, de no hacerlo se le previniera para que dentro del término de sesenta días naturales procediera a desocuparla, apercibida de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba; de igual forma, se ordenó requerirle el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y en caso de no hacerlo, se le embargarían bienes suficientes de su propiedad para garantizar la suma antes señalada; una vez hecho lo anterior, se emplazara para que en plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra. El catorce de octubre de dos mil veintiuno, se emplazó a la arrendataria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

3.- Por auto de veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada en tiempo y forma a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], consecuentemente se le tuvo por presentada en tiempo dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones, así como por opuestas sus defensas y



PODER JUDICIAL

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

excepciones. En la misma fecha, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, admitiéndosele a la parte actora con citación de la contraria: confesional y declaración de parte, a cargo de la parte demandada [REDACTED]; testimonial a cargo de [REDACTED]; documental privada, indicadas bajo el ordinal siete del escrito inicial de demanda; instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humano. Por cuanto a las pruebas ofrecidas por parte demandada [REDACTED], se admitieron: confesional y declaración de parte, a cargo de la parte actora [REDACTED]; testimonial a cargo de [REDACTED]; documental privada, indicadas bajo el ordinal siete del escrito de contestación de demanda; instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humano.

4.- El ocho de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó la regularización del procedimiento teniéndole a la parte actora [REDACTED], por admitida la documental privada, indicadas bajo los ordinales cuatro y cinco, advertido el error involuntario al admitírsele la documental privada indicada bajo el numeral siete.

5.- Con dos de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, desahogándose la confesional y declaración de parte, a cargo de la parte demandada [REDACTED], la testimonial a cargo de [REDACTED], así como la confesional y declaración de parte, a cargo

de la parte actora [REDACTED], por cuanto la testimonial a cargo de [REDACTED] se le tuvo por desistido a su más entero perjuicio; al no existir pruebas pendientes por desahogar, motivo por el cual se pasó a la etapa de alegatos, los que fueron producidos verbalmente por los abogados patronos de las partes contendientes, en consecuencia y por permitirlo el estado de los autos, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se hace al tenor siguiente; y,

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que la parte actora, al interponer la demanda que nos ocupa, y la demandada al dar debida contestación, se sometieron tácitamente a la competencia de este juzgado, por tal, el juzgador se declara competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1¹, 18², 23³, 26⁴ fracción I, 34⁵ fracción I, y

¹ ARTICULO 10.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.

² ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

³ ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

⁴ ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: -I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda; -II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante...

⁵ ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa.- Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;



PODER JUDICIAL

demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

II. Por cuanto a **la vía electa por la parte actora, es la correcta**, toda vez que las pretensiones que reclama la parte actora [REDACTED], por su propio derecho, [REDACTED] arrendataria, son las siguientes:

a). *La desocupación y entrega del inmueble identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO) ubicado en LA CALLE DE [REDACTED], [REDACTED], C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos. El cual usa la C. [REDACTED] como taller mecánico en virtud del contrato verbal de arrendamiento de fecha 9 de noviembre de dos mil veinte, celebrado entre el suscrito y la demandada en su carácter de arrendataria.*

b). *El pago de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cinco meses de rentas vencidas y no pagadas a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, correspondiente a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE de 2021, cantidad que fue convenida como monto de la renta del inmueble detallado en el inciso que antecede, y que se obligó a pagar la C. VIOLETA SHIRLEY GAMA MILLÁN, en su carácter de ARRENDATARIA, en el contrato verbal de arrendamiento de fecha 9 de noviembre dos mil veinte, más las que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento.*

c). *El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio."*

Con dichas pretensiones, se actualiza la hipótesis que indica el artículo 644-A⁶, del ordenamiento legal en cita, por ello, se reafirma que la vía electa por la parte actora es la correcta.

III. Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para

⁶ 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.

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

estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados”.*

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, establece:

“Solo 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 obligación y quien tenga el interés contrario”.

En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece:

“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”.

En el presente asunto, compareció [REDACTED], por su propio derecho, en contra de [REDACTED], y para demostrar la potestad que el derecho le confiere, la parte actora, conforme lo establece el artículo 352 del Código Procesal Civil en vigor, exhibió como documento para acreditar su acción la impresión del estado de cuenta MAESTRA PARTICULARES, número de cuenta [REDACTED] número de cliente [REDACTED] de la institución bancaria denominada BBVA a nombre de [REDACTED], periodo del uno de junio de dos mil veintiuno al treinta de junio de dos mil veintiuno, del cual se advierte que el dos de junio, depósito por concepto de pago de renta febrero y marzo



PODER JUDICIAL

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

2027⁷ (sic) por la cantidad de **\$28,000.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** efectuado por TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V. (visible a fojas 11 a 15); impresión del estado de cuenta MAESTRA PARTICULARES, número de cuenta [REDACTED] número de cliente [REDACTED] de la institución bancaria denominada [REDACTED] a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del cual se advierte que el dieciséis de abril, depósito por concepto de pago de renta enero dos mil veintiuno por la cantidad de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** efectuado por **TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V.** (visible a fojas 16 a 19); impresión del estado de cuenta MAESTRA PARTICULARES, número de cuenta [REDACTED] número de cliente [REDACTED] de la institución bancaria denominada [REDACTED] a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del cual se advierte que el cinco de febrero, periodo del uno de febrero de dos mil veintiuno al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, depósito por concepto de pago de renta noviembre por la cantidad de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** efectuado por **TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V.** (visible a fojas 20 a 25).

Documentos privados que participa de la naturaleza de documental científica, que no fueron objetados, ni impugnados por la parte demandada, tal y como establece el artículo 450, del Código Procesal Civil en vigor, por tal virtud a dichas documentales se les concede valor probatorio en los términos del artículo 490, del citado ordenamiento legal; con el cual la parte

⁷ 2021

actora demuestra tener interés jurídico para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, **acreditándose con ello la legitimación activa de la parte actora, y de la cual se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada**, sin que esto signifique la procedencia de la acción. En la anterior valoración, es aplicable las tesis jurisprudenciales del texto y rubro de la literalidad siguiente:

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. *Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”*⁸

“DOCUMENTALES. VALOR Y ALCANCE PROBATORIO DE LAS. *El hecho de que la responsable haya concedido valor probatorio a las documentales que la parte actora rindió en el juicio y, a la vez, les haya negado eficacia para justificar los hechos que con ellas se pretendió, no significa que se haya obrado contrario a lo dispuesto por los artículos 79 y 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, y, por ello, que la sentencia resultara incongruente, toda vez que el valor probatorio de un documento se surte cuando reúne los requisitos exigidos por la ley, en tanto que su eficacia probatoria implica, que, además de tener valor probatorio, sea conducente y demuestre los hechos que con él se pretendan comprobar.”*⁹

TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS BANCARIAS. LA IMPRESIÓN DE INTERNET DE LA INFORMACIÓN DERIVADA DE ÉSTAS, AL TENER LA NATURALEZA DE DESCUBRIMIENTO DE LA CIENCIA, SU VALOR PROBATORIO QUEDA AL PRUDENTE ARBITRIO DEL JUZGADOR. *Conforme al artículo 1238 del Código de Comercio, los documentos privados son aquellos que, por exclusión, no son reputados por las leyes como instrumentos públicos, pero para que puedan ser considerados como tales, deben contener como característica esencial que pueda imputársele a una persona su elaboración o la orden de realizarse, para efectos de su reconocimiento. Por tanto, la impresión de Internet de una transferencia electrónica bancaria no debe valorarse como una copia simple o un documento privado, toda vez que no puede imputarse a una persona su elaboración, ante la falta de firma autógrafa para efectos de su reconocimiento, sino que constituye la impresión de la información generada vía electrónica y, en consecuencia, tiene la naturaleza de descubrimiento de la ciencia, cuyo valor probatorio queda al prudente arbitrio del juzgador, conforme a los artículos 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al código mercantil referido. Así, para valorar la fuerza probatoria de esa documental electrónica, el juzgador deberá atender, preponderantemente, a la fiabilidad del método en que fue generada la información, a fin de corroborar su contenido, lo que puede acreditarse por medio del código de captura, sello digital, o cualquiera otra que*

⁸ Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta T. IV Jul/1996 Común Tesis XX. J/26 Pág. 304

⁹ Reg. 202,404 aislada Civil Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta III, May/1996 Tesis: III.1o.C.14 C Pág. 620



PODER JUDICIAL

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

permita autenticar su contenido. Además, como esa información electrónica es expresada en un documento, ésta puede objetarse en cuanto a su alcance y valor probatorio o impugnarse de falsa, para lo cual, deberán seguirse las reglas establecidas en el Código de Comercio.¹⁰

TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS. NO ES DOCUMENTO PRIVADO CUYO VALOR SEA EQUIPARABLE AL DE UNA COPIA SIMPLE. La impresión de internet de una transferencia electrónica no puede ser valorada como una copia simple de un documento privado, toda vez que no puede imputársele a persona alguna su elaboración o materialización ante la falta de firma autógrafa para efectos de su reconocimiento, sino que en términos de los artículos 1237, 1238, 1242 y 1245 del Código de Comercio, así como del diverso 210-A del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al de Comercio, goza de la naturaleza de descubrimiento de la ciencia, por lo que queda al prudente arbitrio del juzgador la valoración de la información recabada de medios electrónicos. Así, en aras de crear seguridad jurídica en los usuarios de los servicios electrónicos, el legislador estableció reglas específicas para la valoración de la documental electrónica, de tal suerte que no puede valorarse como si se tratara de una copia simple de documentos privados, sino que queda a la prudencia del juzgador, en la inteligencia de que debe atenderse preponderantemente a la fiabilidad del método en que haya sido generada, comunicada, recibida o archivada la información contenida en los medios electrónicos, como son el código de captura, la cadena de caracteres generada con motivo de la transacción electrónica, sello digital o cualquiera que permita autenticar el contenido de ese documento digital y no elementos ajenos a la naturaleza de los documentos electrónicos; si el documento no fue objetado de falsedad por la parte actora y la objeción fue en cuanto a su alcance y valor probatorio, sin que se argumentara que dicho pago correspondiera a bienes, servicios o cualquier otra diversa; mientras que si existió el reconocimiento tácito de la existencia de dicho pago, contará con pleno valor probatorio.¹¹

IV. Una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones¹² opuestas por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], frente a las pretensiones de la actora, a efecto de procurarse una sentencia desestimatoria, y para no

¹⁰ Reg. 2017851 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: I.12o.C.68 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 58 Sep/2018 Tomo III pág. 2579 Aislada

¹¹ Reg. 2009165 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: I.3o.C.220 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 18 May/2015 Tomo III pág. 2400 Aislada

¹² EXCEPCIONES...Actualmente podemos destacar dos significados de la "excepción". 1) En primer término, con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas que cuestiona que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales). Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la acción, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la acción en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado-, no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor. 2) En segundo término, con la expresión "excepciones" se suelen designar las cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con el objeto de oponerse a la continuación del proceso, alegando que no se han satisfecho los presupuestos procesales (excepciones procesales), o con el fin de oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos o imperativos de la relación jurídica invocada por el demandante (excepciones sustanciales). En este sentido concreto, se suele hablar más de excepciones que de excepción.

dejar inaudita a la excepcionista, vistas las cuestiones concretas que la parte demandada plantea con el fin de oponerse al reconocimiento, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos e impeditivos de la relación jurídica invocada por la demandante, cabe señalar que los artículos 252, 253 y 255 del Código Procesal Civil en vigor los cuales a la letra dicen:

“ARTÍCULO 252.- Excepción. *El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2o. de este ordenamiento.”*

“ARTÍCULO 253.- Defensas o contrapretensiones. *Por medio de las diferentes defensas o contrapretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.”*

“ARTÍCULO 255.- Denominación de contrapretensiones. *La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.”*

“ARTÍCULO 644-F.- Excepciones distintas a las de pago. *En caso de que se opongan excepciones por el arrendatario distintas a las de pago, sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas; se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los cinco días siguientes teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento fijado para el lanzamiento.*

En esta audiencia, concurren o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones, y si debe procederse o no al lanzamiento.

Son improcedentes la reconvenición y la compensación.”

“ARTÍCULO 644-H.- De la sentencia. *Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento.*

La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo.”

Resulta aplicable a los argumentos vertidos con antelación, la siguiente Tesis de Jurisprudencia, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el siguiente texto y rubro:



PODER JUDICIAL

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

“AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA. De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.”¹³

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; al respecto, el criterio jurisprudencial emitido por el Primer Tribunal

¹³ Reg. 169143 Novena Época Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII agst/2008, pág. 799, Tesis I.7o.A. J/41

Colegiado del Décimo Primer Circuito, publicado en la página 870, Tomo XII, Diciembre de 1993, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, refiere:

“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. *Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga”.*

Es decir, que las defensas y excepciones son un medio por el cual la parte demandada justifica la contestación que hace a la demanda entablada en su contra.

En el caso la parte demandada [REDACTED], opuso como defensas y excepciones, las siguientes:

“1.- DE PAGO...

2.- FALTA DE ACCIÓN...

3.- Todas y cada una de las defensas que se derivan de este ocurso de contestación...”

“...Cabe precisar que con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales).

*Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la **ACCIÓN**, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la **ACCIÓN** en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado- no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor.*



PODER JUDICIAL

El vocablo **ACCIÓN** referido a su carácter procesal. (acción procesal) puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos. La **ACCIÓN**¹⁴ en tal sentido significa tener una pretensión reconocida por el derecho..."

Por cuanto a la excepción de pago opuesta bajo el ordinal número uno, en la especie la acción ejercitada por la parte actora, obedece al incumplimiento del deudor con su obligación de pago puntual por concepto de arrendamiento, asimismo debe decirse que la parte demandada al manifestar bajo el numeral dos de su escrito de contestación de demanda "[...] cubrí las rentas como pude desde la fecha que quede forzosamente a cargo del taller a la cuenta de la acora [...]" reconociendo expresamente ser deudora de la obligación de pago puntual que se le demanda, por lo cual a dicha demandada toca la carga de probar el monto de los diversos pagos efectuados, sin que en la especie haya dado debido cumplimiento, ya que no ofreció probanza alguna con la cual acreditar su dicho; sin embargo en el supuesto sin conceder que la parte demandada efectivamente hubiere realizado diversos pagos, con ello se advierte que de haberlos efectuado lo hizo, con conocimiento del monto por el cual los realizó,

¹⁴ El Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, estable en la exposición de motivos lo siguiente: "Con singular significado se establece la diferencia entre "acción" y "pretensión", que por siglos fue motivo de ingrata confusión que imperaba y todavía lo hace, en la mayor parte de los Códigos adjetivos de nuestra nación. La acción es la posibilidad jurídica unitaria de provocar la actividad jurisdiccional, de carácter genérico, que está prevista como un derecho a la jurisdicción gratuita en el artículo 17 de nuestra Constitución Federal, mientras que las pretensiones (así en plural) constituyen uno de los elementos de la acción, son su contenido variable, son las aspiraciones jurídicas del atacante, del actor. A ellas, a las pretensiones es a las que cabe clasificar y denominar concretamente.- Como un aporte de actualidad y apego a las condiciones sociales contemporáneas, el Proyecto introduce normas sobre la pretensión de defensa de los intereses colectivos de grupos indeterminados, que rompen las ataduras de un concepto longevo de derecho unipersonal, y que hará posible la protección pluripersonal, que ahora presenta ejemplos múltiples, que no podían tutelarse de manera eficaz, bajo las concepciones antiguas.- Un avance científico procesal se opera en relación a la otra fuerza procesal, que por ser la acción un concepto unívoco, no puede ser compartida por ambos contendientes, como pretende la doctrina de la dualidad de la pertenencia de la acción procesal; sino que la excepción, resistencia, reacción u oposición (el nombre es lo que menos importa) es una posibilidad dinámica, unitaria también, pero ahora del demandado, de provocar asimismo y por su iniciativa la actividad jurisdiccional, reservando la denominación de "contrapretensiones" o "defensas", al contenido variable de la excepción, ya que no es una oposición a la actividad del órgano juzgador, sino al reconocimiento del derecho material pretendido en la demanda." -Asimismo consigna en el TÍTULO CUARTO. DE LA ACCIÓN Y DE LA EXCEPCIÓN; CAPÍTULO I. DE LA ACCIÓN. Determinando bajo los ordinales 217 y 218, al tenor literal siguiente: "ARTÍCULO 217.- Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 20. de este ordenamiento." "ARTÍCULO 218.- Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código."

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

y por consiguiente conoce el monto adeudado; actualizándose la acción ejercitada por la parte actora contra la deudora por falta de pago puntual de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cinco meses de rentas vencidas y no pagadas a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de dos mil veintiuno, cantidad que fue convenida como monto de la renta del inmueble **identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO) ubicado en** [REDACTED], **C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos**, y que se obligó a pagar la hoy excepcionista [REDACTED], en su carácter de ARRENDATARIA, en el contrato verbal de arrendamiento de **nueve de noviembre de dos mil veinte**; sin que al efecto, la parte demandada haya ofrecido probanza alguna con la cual acreditar su dicho, respecto a que: “[...] desconoce la legitimación activa o pasiva de la actora al no exhibir documento alguno en que funde y acredite la personería con la que se ostenta [...]”]; por ello, deberá estarse al resultado de la presente. Aplicable a las anteriores consideraciones, el criterio jurisprudencial de la literalidad siguiente:

PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor¹⁵.

PAGO, CARGA DE LA PRUEBA DEL. *La carga de la prueba del pago pesa sobre el que alega haberlo hecho y no sobre el acreedor, quien únicamente está obligado a demostrar la relación contractual que justifique su derecho para cobrar las prestaciones demandadas¹⁶.*

¹⁵ Reg. 225,165 aislada Civil Octava Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación VI Segunda Parte-2 Jul/Dic/1990 Pág. 593

¹⁶ Reg.818,045 aislada Civil Sexta Época Tercera Sala Semanario Judicial de la Federación Cuarta Parte LXVIII Pág. 35



PODER JUDICIAL

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

PAGO. CARGA DE LA PRUEBA DE LA EXCEPCIÓN

DE. Aun cuando el demandado oponga con toda oportunidad la excepción de pago, le incumbe la carga de la prueba, pues al que alega el pago es a quien corresponde probarlo, dada la regla de que el que afirma está obligado a probar su afirmación¹⁷.

LANZAMIENTO. DURANTE LA DILIGENCIA, EL ARRENDATARIO DEBE JUSTIFICAR QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA, Y SI NO ES ASÍ HACERLO DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS QUE SE LE HAYAN CONCEDIDO PARA DESOCUPAR EL INMUEBLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA). Los artículos 920 a 924 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tlaxcala prevén los casos de procedencia del juicio de desocupación, los documentos que deben anexarse a la demanda, y la forma de proceder por parte del Juez del conocimiento, en cuanto a la admisión o desechamiento de la demanda; sin embargo, el diverso 925 de dicho ordenamiento establece que al admitirse la demanda de desahucio se ordenará formar por separado el expediente de lanzamiento, y en éste se dispondrá que el secretario requiera al inquilino para que en el acto de la diligencia, compruebe estar al corriente de la renta reclamada y, si no es así, lo prevendrá para que desocupe la finca dentro de treinta días, se haya arrendado para habitación, giro mercantil o industrial o fuere rústica, apercibido de lanzamiento si no lo hace. Ahora bien, del artículo 930 del propio código deriva que si el inquilino justifica con el recibo correspondiente haber realizado el pago de la pensión o pensiones de renta estipuladas, se suspenderá la diligencia. Lo anterior es congruente con los artículos 932 y 933 del código adjetivo en consulta, ya que en ellos se establece que con ese recibo o recibos, se dará vista al actor por el término de tres días; si nada manifestare, se darán por terminadas la diligencia y el juicio, y se condenará al actor al pago de las costas causadas, pero si el actor no reconociere como suyos los recibos presentados por el demandado, no se continuará con el lanzamiento, pero si llegare a demostrarse ejecutoriadamente ante la autoridad judicial competente, la falsedad de los recibos o documentos, continuará la providencia de lanzamiento. Ello es así, porque en los numerales invocados se prevé una primera causa por la cual puede suspenderse la providencia de lanzamiento, consistente en que durante la diligencia el demandado exhiba los recibos con los cuales justifique estar al corriente en el pago de la renta, de lo que se colige que esa suspensión tiene como propósito que el actor pueda desconocerlos y, en su caso, demostrar su falsedad. En el artículo 934 se estatuye un segundo caso de suspensión de la providencia de lanzamiento, el cual estriba fundamentalmente en que el demandado, dentro del término señalado en el requerimiento para la desocupación, presente el testimonio del depósito en ofrecimiento del pago de las pensiones. Este segundo caso de suspensión, tiene su justificación en que el actor podrá alegar lo que a su interés convenga en relación con ese depósito, a fin de que se provea lo que en derecho corresponda, lo cual podrá ser en alguno de los dos sentidos previstos en los referidos artículos 935 o 936, es decir, se podrán dar por concluidos el juicio y la diligencia, porque el demandado satisfizo el adeudo durante el requerimiento, o dentro del término fijado para la desocupación, o llevar adelante la providencia, en virtud de la falta de pago por parte del arrendatario. Consecuentemente, si una de las formas de dar por concluida la providencia de lanzamiento es el pago, es indiscutible que éste solamente puede hacerse en los términos establecidos en el artículo 925 de la invocada legislación, es decir, dentro de los treinta días que se conceden para desocupar el inmueble¹⁸.

¹⁷ Reg. 272,215 Aislada Civil Sexta Época Tercera Sala Semanario Judicial de la Federación Cuarta Parte XIX Pág. 173

¹⁸ Reg. 169273 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: XXVIII.7 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Jul/2008, pág. 1743 Aislada

Atendiendo ahora, al contenido de la excepción citada bajo el ordinal dos, en la especie no es más que una negación del derecho que arroja la carga de la prueba a la parte actora; por ello, la misma será analizada en el Considerando que resuelva el fondo del presente asunto; en virtud de que la simple negación del derecho ejercitado que efectúa la hoy excepcionista, parte demandada en contra de la parte actora, tiene el efecto jurídico, de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual será motivo de estudio al momento de estudiar el fondo del asunto. Tiene aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial, bajo el rubro y texto siguiente:

“ACCIÓN. SU IMPROCEDENCIA Y LA NO JUSTIFICACIÓN DE SUS ELEMENTOS, SON CONCEPTOS DIVERSOS. *No debe confundirse la improcedencia de la acción con la falta de acreditación de sus elementos, pues la primera versa sobre su no procedibilidad por no haber sido idónea para deducir los derechos de la parte actora, o bien, por haberse tramitado en la vía incorrecta, casos en los que la autoridad de instancia se encuentra impedida para efectuar pronunciamiento alguno sobre la sustancia del negocio en la sentencia definitiva, en cambio, la justificación de la acción implica el reconocimiento de su procedencia por ser la idónea y por haberse tramitado por la vía adecuada, y de que se satisficieron los elementos de la misma, circunstancia que conlleva necesariamente una decisión sobre el fondo de la controversia.”¹⁹*

Sirve de apoyo legal la tesis jurisprudencial, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, en la página 62, del Tomo 54, Junio de 1992, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

“SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de*

¹⁹ Novena Época Reg. 180419 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XX Oct/2004 Común Tesis VI.2o.C. J/245 Pág. 1921



PODER JUDICIAL

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

arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

"DOCTRINA. PUEDE ACUDIRSE A ELLA COMO ELEMENTO DE ANÁLISIS Y APOYO EN LA FORMULACIÓN DE SENTENCIAS, CON LA CONDICIÓN DE ATENDER, OBJETIVA Y RACIONALMENTE, A SUS ARGUMENTACIONES JURÍDICAS.

En el sistema jurídico mexicano por regla general, no se reconoce formalmente que la doctrina pueda servir de sustento de una sentencia, pues el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece las reglas respectivas, en su último párrafo, sólo ofrece un criterio orientador, al señalar que "En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho."; mientras que en su párrafo tercero dispone que "En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aun por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.". Sin embargo, es práctica reiterada en la formulación de sentencias, acudir a la doctrina como elemento de análisis y apoyo, así como interpretar que la regla relativa a la materia penal de carácter restrictivo sólo debe circunscribirse a ella, permitiendo que en todas las demás, con variaciones propias de cada una, se atienda a la regla que el texto constitucional menciona con literalidad como propia de los juicios del orden civil. Ahora bien, tomando en cuenta lo anterior y que la función jurisdiccional, por naturaleza, exige un trabajo de lógica jurídica, que busca aplicar correctamente las normas, interpretarlas con sustento y, aun, desentrañar de los textos legales los principios generales del derecho para resolver las cuestiones controvertidas en el caso concreto que se somete a su conocimiento, considerando que todo sistema jurídico responde a la intención del legislador de que sea expresión de justicia, de acuerdo con la visión que de ese valor se tenga en el sitio y época en que se emitan los preceptos que lo vayan integrando, debe concluirse que cuando se acude a la doctrina mediante la referencia al pensamiento de un tratadista e, incluso, a través de la transcripción del texto en el que lo expresa, el juzgador, en lugar de hacerlo de manera dogmática, debe analizar, objetiva y racionalmente, las argumentaciones jurídicas correspondientes, asumiendo personalmente las que le resulten convincentes y expresando, a su vez, las consideraciones que lo justifiquen.²⁰

Tiene aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial, bajo el rubro y texto siguiente:

"PRUEBA CARGA DE LA. *La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas."²¹*

Por lo que respecta a la opuesta bajo el ordinal tres, se efectuó un estudio pormenorizado del escrito de

²⁰ Novena Época Reg. 189723 Segunda Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIII May/2001 Común Tesis 2a. LXIII/2001 Pág. 448

²¹ Octava Época Reg. 215051 Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación XII sep/1993 pág. 91

contestación de demanda, a efecto de resolver sobre alguna otra excepción o defensa procedente, aún y cuando la excepcionista parte demandada, no la hubiere expresamente enumerado en el capítulo correspondiente, y siempre y cuando la hubiera determinado con claridad y precisión señalando el hecho en que la hizo consistir, no se encontró, ninguna otra, además de las estudiadas con anterioridad. Aplicable a las anteriores consideraciones, el criterio jurisprudencial de la literalidad siguiente:

“SENTENCIA, LA OMISION DE ESTUDIAR UNA EXCEPCION OPUESTA EN LA. VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA). *Si la demandada al momento de dar legal contestación a la reclamación contra ella formulada opuso diversas excepciones y el juez responsable al pronunciar la sentencia reclamada únicamente se ocupó de analizar los presupuestos de la acción ejercitada por el actor, omitiendo el estudio de aquéllas, es indudable que ese proceder omisivo resulta violatorio del principio de congruencia estatuido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Coahuila, el cual obliga al juzgador a dictar sus sentencias en concordancia con los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquéllos en que se sustenta la contestación a ésta y demás defensas deducidas oportunamente. Por tanto, si la autoridad responsable vulneró tal principio, y con ello, las garantías de seguridad y debido proceso consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales, procede conceder la protección de la Justicia Federal para que se pronuncie una nueva resolución que se ocupe también de las excepciones opuestas.”²²*

Al efecto el hoy excepcionista parte demandada, ofreció las probanzas que consideró pertinentes para acreditar sus defensas y excepciones, y las que le fueron admitidas en auto de veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, admitiéndosele la confesional y declaración de parte, a cargo de la parte actora [REDACTED]; testimonial a cargo de [REDACTED]; documental privada, indicadas bajo el ordinal siete del escrito de contestación de demanda;

²² Octava Época Reg. 209160 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-1 Feb/1995 Común Tesis VIII.2o.38 K Pág. 265



PODER JUDICIAL

instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humano.

Por lo que en la audiencia de **pruebas y alegatos, del día dos de diciembre de dos mil veintiuno**, se desahogó: La confesional a cargo de la parte actora [REDACTED], ofrecida por la demandada hoy excepcionista, cabe decir, que la probanza en comento, no obstante que se desahogó, conforme a lo establecido en los artículos 415, 416 y 419 del Código Procesal Civil en vigor, no es posible otorgarle valor probatorio alguno, dado que de ninguna de las posiciones ni de las respuestas dadas, es posible obtener dato alguno, tendiente a demostrar lo pretendido por la oferente, toda vez que el absolvente se concretó a responder las posiciones negándolas, por lo que es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le podrá dar otra interpretación. Apoya lo anterior el criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

PRUEBA CONFESIONAL. INTERPRETACION DE LA RESPUESTA NEGATIVA DE LAS POSICIONES. *Como el absolvente de acuerdo con el artículo 790, fracción VI de la Ley Federal del Trabajo, al responder las posiciones que se le formulen tiene únicamente dos alternativas, negar o afirmar, entonces, si opta por lo primero, es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le podrá dar otra interpretación.*²³

Respecto de la instrumental de actuaciones probanza que se desahoga conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligada la juzgadora a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que debe prevalecer sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a

²³ Reg. 203344 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Laboral Tesis: III.T. J/7 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo III, Feb/1996, pág. 340 Jurisprudencia

estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, y la aplicación más o menos exacta que se pueda hacer de los principios consignados en los artículos 490, 493 a 499 del Código adjetivo de la materia aplicable al presente asunto, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, y toda vez que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados en líneas anteriores, lo que en nada favorece a la oferente, en virtud de que la parte actora, se concretó a negar las posiciones que se le formularon, previamente calificadas de legales, además de que en la preindicada audiencia se tuvo a la demandada hoy excepcionista por desistida de la declaración de parte a cargo de la parte actora así como de la testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por lo que no es posible otorgarle valor probatorio, en términos de lo consignado por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor.

V. Resuelto lo anterior, y no existiendo cuestiones previas que requieran análisis, resulta procedente en este apartado avocarnos al estudio de la cuestión principal²⁴, y para ello, es necesario mencionar que el

²⁴ DESAHUCIO. I. Del verbo desahuciar, quitar las esperanzas. Proviene del latín fiducia, que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo. Suelen



PODER JUDICIAL

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

artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

"...El juicio especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio..."

En el presente asunto, [REDACTED], por su propio derecho, demandó contra de [REDACTED] arrendataria, las pretensiones²⁵ siguientes:

a).- La desocupación y entrega del inmueble identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO) ubicado en [REDACTED], C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos. El cual usa la C. [REDACTED] como taller mecánico en virtud del contrato verbal de arrendamiento de fecha 9 de noviembre de dos mil veinte, celebrado entre el suscrito y la demandada en su carácter de arrendataria.

b).- El pago de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cinco meses de rentas vencidas y no pagadas a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, correspondiente a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE de 2021, cantidad que fue convenida como monto de la renta del inmueble detallado en el inciso que antecede, y que se obligó a pagar la C. [REDACTED], en su carácter de ARRENDATARIA, en el contrato verbal de arrendamiento de fecha 9 de noviembre dos mil veinte, más las que se sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento.

c).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio."

usarse como sinónimos de desahucio las palabras, desalojo, lanzamiento y desocupación... IV. Por el contrario, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, se ha inclinado por modo claro, en favor de los intereses del demandado. En efecto, para que pueda entablarse la demanda en juicio especial de desahucio, es necesario que el inquilino adeude al arrendador no sólo una, sino dos o más de las pensiones convenidas, con lo que se vulnera el principio de que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos..., el plazo concedido para la desocupación, una vez hecho el requerimiento ordenado por el artículo 490 del citado código, es de treinta días si la finca se destina para habitación, de cuarenta días si lo fuere giro mercantil o industrial y de noventa días si aquella fuere rústica...Diccionario Jurídico Mexicano. Ignacio Medina Luna.

²⁵ PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es "la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio". La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aún hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer... DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.

Para acreditar la relación contractual, la parte actora manifestó que el contrato fue de manera verbal, por tal, exhibió la impresión del estado de cuenta MAESTRA PARTICULARES, número de cuenta [REDACTED] número de cliente [REDACTED] de la institución bancaria denominada [REDACTED] a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], periodo del uno de junio de dos mil veintiuno al treinta de junio de dos mil veintiuno, del cual se advierte que en fecha dos de junio, un depósito por concepto de pago de renta **febrero** y **marzo** 202 (sic) por la cantidad de **\$28,000.00 (VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** efectuado por **TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V.** (visible a fojas 11 a 15); impresión del estado de cuenta MAESTRA PARTICULARES, número de cuenta [REDACTED] número de cliente [REDACTED] de la institución bancaria denominada [REDACTED] a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del cual se advierte que en fecha dieciséis de abril, un depósito por concepto de pago de renta **enero dos mil veintiuno** por la cantidad de \$14,000.00 (**CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.**) efectuado por **TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V.** (visible a fojas 16 a 19); impresión del estado de cuenta MAESTRA PARTICULARES, número de cuenta [REDACTED] número de cliente [REDACTED] de la institución bancaria denominada [REDACTED] nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del cual se advierte que en fecha cinco de febrero, periodo del uno de febrero de dos mil veintiuno al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, un depósito por concepto de pago de renta **noviembre** por la cantidad de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** efectuado por **TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V.** (visible a fojas



PODER JUDICIAL

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

20 a 25)²⁶, documentales que fueron debidamente valoradas en el Considerando **III**, y que en este apartado se retoman, a efecto de acreditar la relación contractual, así como acreditado fehacientemente la relación contractual de arrendamiento que une a las partes contendientes, mediante la vinculación del pago respectivo de la pensión rentística acordada, respecto del bien inmueble materia de la controversia sito en:

[REDACTED],

[REDACTED], **C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos,**

inmueble identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO); con lo que se da fiel cumplimiento a lo establecido en el artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y transcrito en párrafos que anteceden.

Ahora bien, la falta de pago de las rentas, por la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cinco meses de rentas vencidas y no pagadas a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por cada mes, correspondiente a los meses de **mayo, junio, julio, agosto y septiembre** de **dos mil veintiuno**, reclamados por la parte actora, en el juicio especial de desahucio, las cuales no fueron desvirtuadas por la

²⁶ Reg. 184329 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: XXVII.5 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII May/2003 pág. 1221 Aislada **DESAHUCIO. OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL JUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO)**. El artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevé: "Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la apertura del término de prueba, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual término, contado desde la notificación del auto que ordene su recepción."; en tanto que el diverso 639 del mismo ordenamiento legal dispone: "En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista al actor con ellas, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. ...". Como puede observarse, el primer dispositivo legal prevé una regla general, mientras que el segundo es específico en cuanto al juicio especial de lanzamiento, de ahí que, en tratándose de juicios de esa naturaleza, se deba atender a este último y no al primero, considerando el principio general de derecho que dispone que la norma de excepción prevalece sobre la general. Ahora, de la interpretación lógica del precepto transcrito en segundo término, se deduce que en el juicio de desahucio no está previsto un momento determinado para objetar los documentos privados procedentes de una de las partes presentados en juicio en vía de prueba. Entonces, si la parte actora exhibió desde la presentación de su demanda las documentales privadas en que fundó su acción, debe entenderse que la enjuiciada estuvo en aptitud de objetarlas desde el momento en que tuvo conocimiento de la existencia del juicio.

parte demandada, advertido de la diligencia de fecha **catorce de octubre de dos mil veintiuno**, al momento de requerir el pago del monto adeudado, la demandada [REDACTED] en su carácter de arrendataria, manifestó que: “[...] *que en este momento no los exhibo físicamente y en su caso lo hare en el momento procesal oportuno [...]*”; por lo tanto siguió su curso sin existir suspensión de la misma, tal y como lo dispone el artículo 644-C textualmente:

“...Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objetas, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia...”

Atendiendo a lo anterior, la parte demandada, no demostró encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman en el presente asunto, y pese a ello, no realizó consignación de cantidad alguna con la cual cumpliera con el pago de las rentas adeudadas y que reclama la parte actora.

En tal situación la parte actora [REDACTED] [REDACTED], para demostrar su acción, conforme lo indican los preceptos 384 y 386, ofreció como pruebas de su parte, admitidas el veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, la confesional y declaración de parte, a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED]; testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; documental privada, indicadas bajo el ordinal siete del escrito inicial de demanda; instrumental de actuaciones y presuncional en su doble



PODER JUDICIAL

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

aspecto legal y humano, el ocho de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió a la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la documental privada, indicadas bajo los ordinales cuatro y cinco, advertido el error involuntario al admitirsele la documental privada indicada bajo el numeral siete. Aplicable en lo conducente:

“DESAHUCIO. PROCEDENCIA DEL JUICIO DE. NO SE REQUIERE QUE LA FALTA DE PAGO DE RENTAS SEA IMPUTABLE AL ARRENDATARIO. De conformidad con el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y demás preceptos relativos al juicio especial de desahucio, para la procedencia de dicho juicio no se requiere que la falta de pago de rentas sea imputable al inquilino, ya que ese tipo de juicios se funda únicamente en la simple falta de pago de dos o más mensualidades sin hacer distinción alguna. Es decir, no se establece si la falta de pago debe ser o no imputable al arrendatario, de modo que aunque tal falta de pago no le sea imputable, éste habrá de liberarse pagando o demostrando el pago. Corrobora lo anterior, la circunstancia de que en el juicio de desahucio se pueden exigir no sólo las rentas pendientes de pago a la fecha de presentación de la demanda, sino también las debidas a la fecha en que se efectúa el emplazamiento. Situación distinta ocurre en el juicio rescisorio de arrendamiento por mora, que se basa en el incumplimiento culposo de las obligaciones, en el que, si no se señaló domicilio para el pago de rentas, rige la regla del artículo 2427 del Código Civil, por virtud del cual debe existir requerimiento de pago previo al ejercicio de la acción de rescisión respectiva.”²⁷

Tocante a la confesional a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], examinada como corresponde, contestó afirmativamente respecto de conocer a su articulante, sin embargo no saber si es el dueño del local comercial arrendado, manifestando que quien pagaba el arrendamiento lo es la persona moral denominada “Tec-man”, asimismo que “ya no hay nada”, en el local, por cuanto a las posiciones formuladas bajo los ordinales: ocho, nueve, once a la veintidós, la absolvente se concretó a responder las posiciones negándolas, por lo que es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le

²⁷ Octava Época Reg. 214037 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XII Dic/1993 Civil Pág. 858

podrá dar otra interpretación. De igual forma la absolvente negó categóricamente las posiciones formuladas en la ampliación del pliego de posiciones²⁸. A la anterior probanza que de conformidad con lo que establecen los preceptos 433 y 434 del Código Procesal Civil, vigente en la Entidad, a criterio de quien resuelve se le otorga valor probatorio, una vez confrontada con la declaración de parte, a cargo de la parte demandada [REDACTED], con lo cual se corrobora el contenido del pliego de posiciones²⁹, aplicándose en lo conducente la jurisprudencia sustentada por la Tercera Sala de nuestro más Alto Tribunal, publicada en la página 63, Tomo 90, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, que al respecto instruye:

“PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA.

Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado”.

²⁸ UNO.- Qué usted ha ocupado el bien inmueble objeto de la controversia en el periodo que comprende del nueve de noviembre de dos mil veinte al dos de diciembre de dos mil veintiuno. DOS. Que a la fecha ha sido omisa en entregar la posesión del inmueble materia de la Litis a la parte actora. TRES. Que una vez que tuvo conocimiento del presente juicio comenzó a sacar los objetos que se encontraba al interior del inmueble materia de la Litis. CUATRO. Que por su conducto se autoriza los pagos de renta hechos desde la cuenta de la moral Tec-man Automotriz Sociedad Anónima de Capital Variable. CINCO. Que en el periodo que comprende del nueve de noviembre del dos mil veinte al dos de diciembre del dos mil veintiuno ha ocupado el inmueble materia de la Litis omitiendo el pago de las pensiones rentísticas

²⁹ La prueba confesional que contiene una afirmación en las posiciones formuladas tal afirmación constituye una confesión expresa que hace prueba en contra de quien la articula. Asimismo, es un elemento de convicción que tiene por objeto la aceptación o reconocimiento de una de las partes respecto de la veracidad de un hecho que se le imputa a quien debe responder y, por lo mismo, es susceptible de generar consecuencias jurídicas en su contra. Para su desahogo tiene como base fundamental las posiciones que son las aseveraciones que se formulan de manera verbal o escrita de los hechos que pretenden demostrarse o desvirtuarse; como primer exigencia para una posición, el que se formule en términos precisos, lo que es acorde con la esencia de la prueba confesional que busca la aceptación de un hecho o varios hechos propios del absolvente, respecto de los que su contraparte intenta su demostración; por lo que si se requiere esa aceptación, la formulación debe ser específica, describiendo el hecho propio del absolvente redactado de manera clara y concreta; que las formuladas no sean insidiosas; una posición es insidiosa cuando se dirige a ofuscar la inteligencia del que ha de responder, es decir, busca confundir al absolvente. Una segunda característica es que tenga por objeto obtener una confesión contraria a la verdad, esas dos particularidades son las que pueden definir una posición insidiosa; lo que implica que por su contenido la posición no es clara ni precisa; su redacción es tan contradictoria que produce confusión en las ideas, o turbación; de modo que al aceptar una parte que parece lógica y cierta, tenga que aceptarse otra parte que si se redactara por separado o de otra manera, podría deslindarse con un sí o un no. Otro requisito necesario para que se declare legalmente formulada una posición consiste en que contenga un solo hecho, y que éste sea propio del que declara. La literalidad llevaría a establecer que basta que la posición contenga más de un hecho, para que no se calificara de legal; pero atendiendo a la finalidad de la confesión, cuya naturaleza y objeto tiene por base de un lado la buena fe del que articula las posiciones y, de la otra, la buena fe del que responde, con la implicación de honorabilidad y fidelidad a la verdad, que conlleva negar o aceptar ante un Juez la veracidad de un hecho, con la consecuencia legal de incurrir en falsedad, permite establecer que en la realidad procesal resulta necesario admitir que también pueden formularse dos o más hechos en una misma posición, por la íntima relación existente entre los hechos a demostrar, y porque no habría obstáculo para afirmarse o negarse ambos. Finalmente, como toda prueba, se requiere que los hechos a demostrar y contenidos en las posiciones, tengan relación con la materia de la litis, lo que es un elemento común de todo medio de convicción.



PODER JUDICIAL

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

Respecto de la prueba de declaración de parte a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] parte demandada, en base al interrogatorio consistente en diecisiete preguntas calificadas en su totalidad, la parte demandada manifestó, que no está desocupando el local, dado que “no lo está ocupando”, que la renta la pagaba Tec-Man, empresa que era de su esposo (hoy finado), otorgando respuesta negativa a las interrogantes contenidas bajo los numerales siete, ocho a la trece y quince a diecisiete, por lo que es inconcuso que se tendrán por negados los hechos cuestionados y a dicha contestación no se le podrá dar otra interpretación. Por cuanto a la ampliación del interrogatorio formulado, la parte demandada interrogada, produjo contestación en los siguientes términos:

[...] UNO.- Que diga cuál es la calidad con la que ocupa el inmueble materia de la Litis: Era de Tec-Man es de Tec-Man, no lo estoy ocupando ahorita. DOS. Que diga desde cuando ocupa el inmueble materia de la Litis: Tec-man lleva años, pero yo no lo ocupo. TRES. Que nos diga cuantas veces a la semana acude al inmueble materia de la Litis: No, ninguna. CUATRO. Que diga los motivos por los cuales acude al inmueble materia de la Litis: Ninguna. CINCO. Que nos aclare cuál es la relación que tiene con la moral Tec-Man Sociedad Anónima de Capital Variable: A partir de que mi esposo fallece pues bueno Tec-man tengo que ver ahí en la empresa, apoderada legal. SEIS. Que nos diga cuál es el cargo que ocupa en la moral Tec-Man Sociedad Anónima de Capital Variable: Ya la tengo contestada. SIETE. Que nos diga porque conoce los pagos de renta que realizó la moral Tec-Man Sociedad Anónima de Capital Variable: Por Tec-Man, pues porque tenía conocimiento de lo que se pagaba. OCHO. Que nos diga cuál fue el motivo por el cual al momento de ser emplazada en el presente juicio se encontraba en el inmueble materia de la Litis: Por el fallecimiento de mi esposo, [...]

Probanza que de conformidad con lo que establece el precepto 490 del Código Procesal Civil, vigente en la Entidad, a criterio de quien resuelve se le otorga valor probatorio, al encontrarse corroborada con la confesional, a cargo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], advertida de la misma que la parte demandada a la muerte de su esposo, en su carácter de apoderada legal de la moral denominada TEC-MAN AUTOMOTRIZ S.A. DE C.V., efectuó pagos

por concepto de arrendamiento del inmueble identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO) ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos, materia de la controversia; además de obtenerse de la misma, la presunción legal y humana de que dicho inmueble a la presente fecha se encuentra desocupado.

Respecto de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], advertida la manifestación de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en sus generales, respecto a ser empleada de su [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y “*que si depende económicamente de su presentante*”, a mayor abundamiento el abogado patrono de la contraria licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la repregunta formulada, en relación a la directa dos, solicitó que la ateste contestara “*si a la fecha sigue trabajando con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]*”, una vez calificada de legal la pregunta que antecede, contestó: “*Sí*” en las relatadas consideraciones previo a calificar la prueba en mención, ante el hecho de una relación de supra-subordinación, al respecto cabe invocar el criterio jurisprudencial sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito³⁰, señalando que los empleados de alguien no

³⁰ Tesis: IV.1o.C.11 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2019029 Tribunales Colegiados de Circuito Publicación: viernes 18 enero 2019 10:19 h Ubicada en publicación semanal TESIS AISLADAS (Tesis Aislada (Civil)) PRUEBA TESTIMONIAL. EL IMPEDIMENTO LEGAL PARA DECLARAR, REFERIDO A "LOS QUE VIVAN A EXPENSAS O SUELDO DEL QUE LOS PRESENTE", ES EXCLUSIVO PARA QUIEN TIENE UNA DEPENDENCIA ECONÓMICA DIRECTA CON EL OFERENTE Y NO ASÍ RESPECTO DE SUS TRABAJADORES O EMPLEADOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). El artículo 325, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León dispone que tienen impedimento legal para declarar "los que vivan a expensas o sueldo del que los



PODER JUDICIAL

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

viven a sus expensas, pues éstos no viven del sueldo que percibe su patrón en lo personal, sino del propio a que tienen derecho como remuneración al trabajo que desempeñan. En razón de lo anterior, cuando se ofrezca la declaración de quien funge como empleado o trabajador de su presentante, el Juez debe valorar su dicho como el de cualquier testigo, tomando en cuenta todas las circunstancias previstas en la ley, a efecto de determinar si el testimonio respectivo merece o no eficacia probatoria. Así también resulta aplicable invocar al presente caso la tesis jurisprudencial de la Octava Época, Instancia Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIII, abril de 1994, página 420, que a la letra dice:

"PRUEBA TESTIMONIAL. NEGATIVA A OTORGARLE EFICACIA PROBATORIA, NO SE FUNDAMENTA EN EL INCIDENTE DE TACHAS, SINO EN EL CONTENIDO DE LAS DECLARACIONES Y EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE LES RESTE CREDIBILIDAD. *Es inexacto que la contraparte de la oferente deba necesariamente combatir las declaraciones de los testigos mediante el incidente de tachas, para que el juzgador esté en aptitud legal, al valorarlas, de negarles valor probatorio, toda vez que los motivos que pueden afectar la credibilidad del testimonio, están contenidos, por una parte, en las contestaciones que el testigo dé a cada una de las preguntas que le formule el juez, después de la protesta de conducirse con verdad, en términos del artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y, por otra, en la incongruencia existente entre lo expresado por la actora y el dicho de sus testigos."*

Aclarado lo anterior, atento al desahogo de tal probanza, se advirtió que las atestes fueron acordes al manifestar sustancialmente lo siguiente: que conocen a su presentante así como a la parte demandada

presente", de lo que se deduce, a juicio de este tribunal, que dicha causa de impedimento está referida, exclusivamente, a quienes tengan una relación de dependencia económica directa con quien ofrece su testimonio y no así respecto de los trabajadores de este último, pues es evidente que los empleados de alguien no viven a sus expensas y si bien la ley refiere que también están impedidos los que vivan a sueldo del que los presente, ello debe entenderse destinado a quienes dependan del sueldo que en lo individual recibe una persona; es decir, que de ese propio sueldo dependan o vivan las personas que fungirán como testigos, lo que de ninguna manera puede comprender a los trabajadores o empleados, pues éstos no viven del sueldo que percibe su patrón en lo personal, sino del propio a que tienen derecho como remuneración al trabajo que desempeñan. En razón de lo anterior, cuando se ofrezca la declaración de quien funge como empleado o trabajador de su presentante, el Juez debe valorar su dicho como el de cualquier testigo, tomando en cuenta todas las circunstancias previstas en el artículo 381 del código citado, a efecto de determinar si el testimonio respectivo merece o no eficacia probatoria.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], encargándose en épocas diferentes de la limpieza del local comercial ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la colonia [REDACTED], así como constarles que en el local ahora se encuentra la señora [REDACTED] [REDACTED], constatando que desde el nueve de noviembre de dos mil veinte, constándoles además que no se encuentra la parte demandada al corriente de las pensiones rentísticas, manifestando por cuanto a la razón de su dicho, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] manifestó: *“Porque yo estaba ahí cuando llego la señora violeta y de hecho a mí me mandaron a sacar una copia del INE para hacer el trato de la señora [REDACTED]...”* y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dijo: *“Me consta lo que he dicho porque el nueve de noviembre de dos mil veinte, yo me encontraba con mi compañera Claudia haciendo la limpieza de la bodega, cuando llego la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e hicieron el trato de la renta con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de hecho ese día solicitaron a mi compañera Claudia fuera a sacar copia de la INE de la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]...”* Testimonios que valorados conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia, atendiendo al sistema de la sana crítica, tal como lo dispone el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; es dable otorgarles valor probatorio, en virtud de que fueron rendidos con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que las atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro, preciso, sin dudas ni reticencias, conocedoras directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, además de que manifestaron no tener interés



PODER JUDICIAL

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

en el presente asunto, ni motivos de odio o rencor en contra de las partes, al efecto esta autoridad tuvo en cuenta los elementos de justipreciación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación adjetiva, al momento de efectuar el análisis procedente del testimonio emitido por dichos atestes, determinando la veracidad del testimonio, estableciéndose así la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, ya que fueron rendidos por personas que no son parte en el juicio y quienes pusieron en conocimiento de este juzgador, acontecimientos que expusieron y que fueron percibidos por medio de sus sentidos, y que le constan los hechos narrados, por lo que dichas exposiciones son realizadas por testigos presenciales de los hechos sobre los que depusieron, siendo esta la razón por la que refieren conocer sobre los hechos que deponen, conforme a lo anterior es por ello que adquieren el valor probatorio concedido.

De igual forma la parte actora ofreció como medios de prueba las relativas a las **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** las que justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley Procesal Civil en vigor, acorde a la naturaleza de los hechos, así como el enlace natural necesario que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, por lo que se concluye que las citadas pruebas solo reafirman que la actora dio en arrendamiento a la parte demandada, el inmueble sito

en: [REDACTED], [REDACTED], C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos, fijado el precio que la demandada daría a la actora, por concepto de rentas; pero la demandada incumplió con el pago de las pensiones rentísticas que ahora se le reclaman, a pesar de haber fijado en el contrato basal (verbal), la forma de pago. Aplicándose en la anterior valoración, la siguiente tesis jurisprudencial:

“PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE ESTABLECE LA LEY, MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.

El análisis de las probanzas en un proceso por parte del juzgador, atiende a dos momentos: el formal y el de fondo. El aspecto formal atiende a los requisitos legales que debe cumplir un medio probatorio a efecto de que se le pueda otorgar un valor determinado, el cual se encuentra precedido por las etapas de ofrecimiento, admisión, preparación (en caso de que su constitución sea en el proceso) y desahogo del medio de convicción respectivo. Una vez superado el aspecto formal, el juzgador atiende al aspecto de fondo, en el que determina, a través de las reglas de la sana crítica, si la probanza en cuestión tiene relación con los hechos alegados por su oferente. Asimismo, cada una de las etapas antes descritas obedece a periodos procesales diversos en la conformación de una prueba, esto es, la admisión de una prueba sólo atiende a la manera en que la misma fue ofrecida, pero no puede garantizar su debida preparación, asimismo, esta última circunstancia no presupone que su desahogo sea conforme a derecho y, por último, que de haberse cumplido con todas las etapas formales de la prueba ésta, indefectiblemente, deba causar plena convicción en el juzgador en relación con el hecho a demostrar. De lo anterior se evidencia que aun y cuando en la práctica existe una tendencia a confundir valor y alcance probatorio, dichos conceptos no son equivalentes, ya que, se reitera, mientras que el primero atiende a que se hubieran reunido los requisitos de forma, este último es totalmente independiente ya que se aleja de los requisitos formales que impone la ley y descansa en la sana crítica del juzgador.”³¹

En tal tesitura, la juzgadora, ha determinado, que la parte actora, con las pruebas ofrecidas acreditó que celebró **contrato de arrendamiento verbal con fecha nueve de noviembre de dos mil veinte**, con la parte demandada, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **arrendataria**, respecto del bien inmueble materia del arrendamiento, ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **C.P. 62460**,

³¹ Novena Época Reg. 170211 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Feb/2008 Civil Tesis I.3o.C.665 C Pág. 2370



PODER JUDICIAL

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

en Cuernavaca, Morelos; establecido como pago de renta mensual la cantidad de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una, teniendo un adeudo total hasta por la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, sin embargo la demandada, ha incumplido con el pago de las rentas a partir de la mensualidad de **mayo a septiembre** todas de **dos mil veintiuno**, así como las que se han seguido generando, actualizándose con ello, la hipótesis que indica el artículo 644-A preinserto, del Código Procesal Civil en vigor.

Ahora bien, en el presente juicio la parte demandada [REDACTED], **arrendataria**, no exhibió documental alguna para acreditar de manera fehaciente que se encuentran al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamada, no obstante que compareció dando contestación a la demanda entablada en su contra; en tales consideraciones, y de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se arriba a la conclusión que se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio **Especial de Desahucio** ya que la finalidad del mismo, es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la litis al arrendador en el supuesto de que la arrendataria le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente controversia. Corroboran los anteriores razonamientos, la Jurisprudencia sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, identificada bajo el número de registro 166732 y publicada en la página 1258, del Tomo XXX,

Agosto de 2009, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época, que ordena:

“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”*

VI. Dado lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto por los numerales 644-B y 644-K preinsertos, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **arrendataria**, al pago de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **adeudo de las pensiones rentísticas** correspondientes a los meses de **mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año dos mil veintiuno** a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por mes, **más las rentas que se sigan generando hasta el día en que se haga entrega a la parte actora de la posesión del bien inmueble ubicado en la calle de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], Código Postal 62460, en Cuernavaca, Morelos**, previa liquidación que al efecto sea formulada por la parte actora en ejecución de sentencia; concediéndole para tal efecto un plazo de cumplimiento voluntario de **cinco días** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que efectúen dicho pago, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al trance y remate del bien mueble embargado en diligencia de catorce de octubre



PODER JUDICIAL

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

de dos mil veintiuno. Aplicable en lo conducente el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

"DESAHUCIO Y PAGO DE RENTAS, ACCIONES

DE. El artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, solo es aplicable: cuando haya varias acciones contra una misma persona, y por lo mismo, si en el caso de las acciones no se ejercitaron en contra de una misma persona, pues la de desahucio se dirigió contra el inquilino y la de pago de rentas, contra éste y el fiador, no es aplicable el precepto citado. Por otra parte, las acciones mencionadas no provienen de una misma causa: el desahucio proviene de la falta de pago de rentas y la demanda por el pago de éstas, proviene de la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento. Además, el juicio sobre pago de rentas, tiene una tramitación distinta de la del desahucio, aunque ambos pertenezcan a la categoría de los juicios sumarios, pues el último está sujeto a reglas especiales, y únicamente procede por la falta de pago de dos o más mensualidades. Para concluir, debe decirse que si en el caso, al entablar la demanda de desocupación, la actora se reservó sus derechos para reclamar el pago de rentas insolutas, esa reserva elimina la presunción legal en que se funda el artículo 31 de referencia, presunción de que al ejercitarse una sola acción contra una sola persona, cuando haya varias, se extinguen las demás, por carencia de interés en el ejercicio de éstas, o renuncia tácita de las mismas."³²

VII. Consecuentemente y toda vez que la parte actora [REDACTED], **arrendador** del bien inmueble materia del presente juicio, no se encuentra en posesión del bien inmueble antes referido, y en virtud de que a la fecha ha transcurrido el término que el artículo 644-B del Código Procesal Civil en vigor prevé, dado que empezó del día **quince de octubre al día trece de diciembre ambos del año que transcurre dos mil veintiuno**, por lo que ha fenecido el término que le fue concedido a la parte demandada, por auto de **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, no obstante que presuntivamente del sumario probatorio, se advierte que la parte demandada a la presente fecha ya ha desocupado dicho inmueble, en tales consideraciones previo cercioramiento que de ello haga la Actuaría de la adscripción, la parte demandada debe desocupar de manera inmediata el inmueble materia del arrendamiento, consecuentemente:

³² Quinta Época Reg. 351182 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXXVI Materia Civil Pág. 4775

Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **arrendataria**, a la desocupación inmediata y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de la presente litis ubicado **en la** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], **Código Postal 62460, en Cuernavaca, Morelos**, a la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **arrendador** con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se procederá al lanzamiento a su costa conforme a las reglas de la ejecución forzosa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 644 B y 644 H del Código Procesal Civil vigente en la Entidad. Para una mejor comprensión, se realiza las siguientes tablas:

OCTUBRE 2021

D	L	M	M	J	V	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15 (1)	16 (2)
17 (3)	18 (4)	19 (5)	20 (6)	21 (7)	22 (8)	23 (9)
24 (10)	25 (11)	26 (12)	27 (13)	28 (14)	29 (15)	30 (16)
31 (17)						

NOVIEMBRE 2021

D	L	M	M	J	V	S
	1 (18)	2 (19)	3 (20)	4 (21)	5 (22)	6 (23)
7 (24)	8 (24)	9 (26)	10 (27)	11 (28)	12 (29)	13 (30)
14 (31)	15 (32)	16 (33)	17 (34)	18 (35)	19 (36)	20 (37)
21 (38)	22 (39)	23 (40)	24 (41)	25 (42)	26 (43)	27 (44)
28 (45)	29 (46)	30 (47)				

DICIEMBRE 2021

D	L	M	M	J	V	S
			1 (48)	2 (49)	3 (50)	4 (51)
5 (52)	6 (53)	7 (54)	8 (55)	9 (56)	10 (57)	11 (58)
12 (59)	13 (60)	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Sirve de sustento a la desocupación ordenada, la siguiente tesis sostenida por el Tercer Tribunal



PODER JUDICIAL

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

Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 113, del tomo VII, Marzo de 1991, Octava época del Semanario Judicial de la Federación, misma que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACION DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASI EL PAGO DE RENTAS. La acción ejercitada en el juicio especial de desahucio se circunscribe a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, fundada en la falta de pago de rentas, y no así, en la de pago de pesos por concepto de rentas.

Aplicable en lo conducente el criterio jurisprudencial siguiente:

JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. NO QUEDA SIN MATERIA CON EL MERO ABANDONO DEL INMUEBLE ARRENDADO, NI POR LA MUERTE DEL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO). De conformidad con los artículos 502 a 512 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, se obtiene que esta vía especial se circunscribe a la eventual desocupación de la finca o local arrendado por parte del inquilino ante el impago de dos o más mensualidades consecutivas y, si bien, persigue el cobro de dichas mensualidades vencidas más las que se sigan venciendo, también busca el lanzamiento del inquilino contumaz, lo cual se cristaliza con la entrega real, material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento, al arrendador. En ese sentido, el artículo 510 del código procesal en cita, dispone la diligencia de lanzamiento del arrendatario como el momento formal en que el arrendador puede recuperar el uso y disfrute de la finca arrendada; consecuentemente, para el caso de que el inmueble se halle abandonado por cualquier motivo, como podría deberse al fallecimiento del arrendatario, tal circunstancia de ningún modo dejaría sin materia el juicio sumario de desahucio, pues la acción no sólo persigue la desocupación del inmueble, sino restituir en el uso y disfrute de la finca al arrendador, mediante su devolución o entrega formal, pues mientras el inmueble no haya sido entregado judicialmente al arrendador, éste no podría ocuparlo sin más, ni disponer de él lícitamente.³³ PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 440/2014. Mónica Cecilia Morelos Rabell. 6 de noviembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Mauricio Barajas Villa. Secretario: Sigfredo Omar Ceballos Ruíz. Nota: La presente tesis fue modificada en el subtítulo y texto en cumplimiento a lo ordenado en la resolución dictada el 2 de mayo de 2018 por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 335/2017, entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito, actualmente Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Décimo Primera Región, con residencia en Coatzacoalcos, Veracruz, publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 10 de abril de 2015 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 17, Tomo II, abril de 2015, página 1742. Por ejecutoria del 2 de mayo de 2018, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 335/2017 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva. Esta tesis se republicó el

³³ Reg. 2019634 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: XXII.1o.5 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 65, Abr/2019, Tomo III, pág. 2046 Aislada

viernes 5 de abril de 2019 a las 10:09 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

VIII. En ese contexto, y toda vez que la presente resolución le es adversa a la parte demandada [REDACTED] **arrendataria**, se le condena al pago de gastos y costas³⁴ originadas en la presente instancia, ello de conformidad con el numeral **158** de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

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,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta, en términos de lo dispuesto en el Considerando **I** y **II** (uno y dos romano), de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acreditó la acción que dedujo contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **arrendataria**,

³⁴ Siendo de explorado derecho que las costas procesales son los gastos necesarios que eroga cada una de las partes para iniciar, tramitar y concluir un juicio que deberán tener una relación directa con la controversia de que se trate, de tal manera que sin dichos gastos no es posible concluirla debiendo ser excluidos, en consecuencia, los gastos innecesarios, superfluos, contrarios a la ley, a la ética personal y profesional; las costas son un derecho de naturaleza procesal, que se integran con los gastos y erogaciones (entre ellos honorarios de abogados) que las partes tienen que hacer con motivo de su intervención en el proceso, y no con motivo de la relación sustancial generada por el acto jurídico que les vincula; aunado a que para la condena al pago de costas se requiere que el juzgador así lo establezca en una resolución, para lo cual debe verificar que se satisfagan las condiciones jurídicas necesarias para ello, es claro, entonces, que el derecho a percibir costas no puede considerarse como un derecho adquirido, sino hasta que así se establezca en la sentencia o resolución en la que el juzgador determine que se ha configurado alguno de los supuestos relativos a que se refiere la legislación aplicable, y mientras ello no ocurra, quienes se ven en necesidad de ejercer una acción para obtener la satisfacción de alguna o algunas prestaciones a que estimen tener derecho, lo más que tienen, en torno a las costas, es una mera expectativa de derecho, esto es, una esperanza de que si se configuran ciertas circunstancias fácticas, previstas en el ordenamiento aplicable, ello traerá como consecuencia que adquieran, el derecho a su pago. La condena en costas tiene la naturaleza de una prestación accesoria a la principal, aducida en una controversia judicial, admitiendo en este rubro la doctrina mexicana 03 tres sistemas, que son: 1) El del vencimiento puro, consistente en que una controversia judicial es por sí causa generadora y suficiente de una pena adicional para la parte vencida; 2) El de la compensación o indemnización que responde al propósito de restituir, a quien injustamente ha sido llevado a un tribunal, de las erogaciones, gastos y pagos que hubiere realizado por razones del procedimiento; y, 3) El sistema sancionador de temeridad o mala fe del litigante, consistente en aplicar una pena a quien sabiendo que carece de derecho, acude al tribunal provocando la actividad jurisdiccional, la de su contraria y la de terceros que se apersonan en el proceso.



PODER JUDICIAL

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

quien no acredito sus defensas y excepciones; en consecuencia,

CUARTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **arrendataria**, al pago de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **adeudo de las pensiones rentísticas** correspondientes a los meses de **mayo, junio, julio, agosto y septiembre de dos mil veintiuno**, a razón de **\$14,000.00 (CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por mes; **más las rentas que se sigan generando hasta el día en que se haga entrega a la parte actora de la posesión del bien inmueble** identificado como BODEGA COMERCIAL (TALLER MECÁNICO) ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **C.P. 62460, en Cuernavaca, Morelos**, previa liquidación que al efecto sea formulada por la parte actora en ejecución de sentencia; concediéndoles para tal efecto un plazo de cumplimiento voluntario de **cinco días** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que efectúen dicho pago, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al trance y remate de lo embargado en diligencia de catorce de octubre de dos mil veintiuno.

QUINTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **arrendataria**, a la desocupación inmediata y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de la presente litis ubicado **en la** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], **Código Postal 62460, en Cuernavaca, Morelos**, a la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se procederá al lanzamiento a

su costa conforme a las reglas de la ejecución forzosa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 644 B y 644 H; lo anterior de conformidad con los razonamientos lógico jurídicos vertido en el Considerando **VII**, del presente fallo.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la **M. en D. Catalina Salazar González**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada Vianey Sandoval Lome**, quien certifica y da fe.

CSG/asls