



“2021, año de la independencia”

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a cinco de marzo del año  
dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **275/2020-1**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por la Licenciada **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario**, radicado en la **PRIMERA SECRETARÍA**, y:

#### **RESULTANDO:**

1.- Mediante escrito presentado el siete de septiembre del Juzgado año dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial, al que correspondió el folio **756** y que por turno correspondió conocer a este Juzgado bajo el número de cuenta **255**, compareció la Licenciada **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderada Legal de **\*\*\*\*\***, demandando en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** de **\*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario**, las prestaciones que describe en su escrito inicial de demanda, al tenor de los hechos y consideraciones de derecho que expuso en el mismo.

2.- En auto del veintiocho de septiembre del año dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma planteada; se ordenó requerir al demandado **\*\*\*\*\***, para que exhibiera los recibos para acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas bien inmueble materia de la presente litis, y en caso de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **treinta días hábiles** procediera a desocuparlo, con el apercibimiento de lanzamiento a su costa; asimismo se ordenó correrle traslado en términos de les para que en el término de cinco días diera contestación a la litis intentada en su contra.

3.- El auto referido fue cumplido con fecha trece de noviembre del año dos mil veinte. Mediante auto del **tres de**

**diciembre del año dos mil veinte**, se declaró precluido el derecho que tuvo el demandado **\*\*\*\*\***, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se le declaró la correspondiente rebeldía, se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le hicieran por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; y, por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la actora, admitiéndose la **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, **RECONOCIMIENTO JUDICIAL EXPRESO** a cargo de **\*\*\*\*\***; diversas **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS**; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO**.

**4.-** En diligencia de fecha **tres de marzo del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció la Licenciada **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de **\*\*\*\*\***; no así el demandado **\*\*\*\*\*** y en la etapa de desahogo de pruebas se desahogó la confesional a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, quien ante su incomparecencia, se fue declarado confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; la parte actora se desistió de la prueba de reconocimiento judicial expreso a cargo del demandado y no existiendo más pruebas que desahogar, se procedió a la etapa de alegatos, en la que la parte actora formulo los propis; se tuvo perdido el derecho de la demandado para formular los suyos y finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva; lo que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS:**

### **I.- COMPETENCIA.**



**PODER JUDICIAL**

“2021, año de la independencia”

Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y **67, 68** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; en virtud de que la cuantía del presente asunto se encuentra dentro del rango de la fijada para su conocimiento y en el contrato de arrendamiento base de la acción, las partes se sometieron expresamente a la competencia de este órgano jurisdiccional, como se desprende de la Cláusula Décima Sexta del contrato de arrendamiento base de la acción.

## II.- ANÁLISIS DE LA VÍA.

La vía de Juicio Especial de Desahucio es la procedente de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **644 A**, del Ordenamiento Adjetivo de la Materia, atendiendo a que la pretensión principal que se reclama en el presente juicio es la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de más de tres pensiones rentísticas.

## III.- LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES.

En este apartado es oportuno señalar que la Ley Procesal de la Materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales sin los cuales no puede dictarse sentencia, tal como lo dispone la siguiente tesis **jurisprudencial** sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 1000, que a la letra dice:

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

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **179** y **191** del Código Procesal Civil en vigor precisan:

**“ARTICULO 179.- Partes.** Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”

**“ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”

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

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

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

En ese tenor, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, la de la Licenciada **\*\*\*\*\***, con las copias certificadas de la Escritura Pública **25,409** de fecha catorce de octubre del año dos mil diecisiete, , en la que consta el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que le fue otorgado por **\*\*\*\*\***, de la que se deduce su capacidad para



“2021, año de la independencia”

comparecer a juicio a nombre de su representada; respecto del demandado \*\*\*\*\* , el mismo fue debidamente emplazado y no compareció a juicio, sin que durante el procedimiento se haya acreditado limitación alguna a su capacidad de ejercicio.

Por cuanto a la legitimación en la causa, cabe señalar que conforme al artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

En la especie dicha disposición se encuentra configurada, puesto que la parte actora funda su acción en un contrato de arrendamiento de fecha uno de enero del año dos mil quince, del que se deduce que \*\*\*\*\* , se comprometió a conceder el uso o goce del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , e \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario a pagar, por ese uso, el precio cierto fijado en el mismo contrato; por lo que puede decirse válidamente que en base al referido contrato queda acreditada la legitimación activa de la actora para reclamar el pago de las pensiones rentísticas convenidas y la consecuente obligación del demandado de responder de dicho pago.

A la documental mencionada se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de no haber sido impugnada por el demandado, teniéndosele por aceptada como si lo hubiere reconocido expresamente.

#### IV.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN. DESAHUCIO.

Ante la contumacia del demandado y no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de fondo de la acción principal.

El artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**“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.”*

En el presente asunto, la Licenciada \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderada Legal de \*\*\*\*\* promovió juicio de desahucio en contra de \*\*\*\*\*, manifestando que éste se ha incumplido en el pago de la renta a partir de la correspondiente al mes de junio del año dos mil quince, argumentando, sumariamente lo siguiente:

- Que el uno de enero del año dos mil quince \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, por un año forzoso, que el precio del arrendamiento es por la cantidad de \*\*\*\*\*, mensuales.
- Que en la cláusula tercera del contrato base de la acción estipularon que una vez fenecido el plazo del contrato de arrendamiento, y si el demandado no desocupaba el inmueble, tendría que pagar \*\*\*\*\* mensuales.



“2021, año de la independencia”

- Que el demandado ha dejado de pagar las rentas a partir del mes de junio de año dos mil quince veinte al junio del dos mil veinte, que adeuda sesenta meses vencidos de renta por lo que ha dejado de pagar la cantidad de \*\*\*\*\*
- Que la parte actora buscó al demandado para hacerle saber que ya había fenecido el plazo para el arrendamiento y desocupara el inmueble, manifestándole el demandado que en cuanto encontrare otro inmueble, lo desocuparía, pero que, a la fecha no ha desocupado el bien inmueble arrendado.

Con el fin de acreditar la procedencia de su acción, la parte actora exhibió, anexo a su escrito de demanda, el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero del año dos mil quince, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora y \*\*\*\*\* como arrendatario, el cual se encuentra valorado en líneas anteriores.

A la luz de lo anterior y siendo que en base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por el arrendador en el sentido de que se le adeudan rentas, corresponde a los demandados acreditar lo contrario, puesto que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra; y dado que durante el procedimiento el demandado no dio contestación a la demanda, ni acreditó estar al corriente en el pago de las rentas que se les reclama, a partir del mes de junio del año dos mil quince, dichas circunstancias son suficientes para tener por acreditado que el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, ha incumplido en el pago de las pensiones rentísticas que la parte actora le reclama en el presente asunto; a cuyo pago se obligó, al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción.

Lo anterior tiene sustento en el criterio emitido por emitido por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; en la jurisprudencia **I.11o.C. J/18**; de la Novena Época; visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258; que a la letra dice:

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

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

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

En tales circunstancias, a criterio de este juzgado, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago oportuno de las rentas por parte del demandado \*\*\*\*\* y declarar procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.

Por consiguiente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo el **644-H** del Código Procesal Civil aplicable, se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación del inmueble material de arrendamiento ubicado en \*\*\*\*\*

En este sentido, es importante acotar que, tomando en consideración que el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado el día trece de noviembre del año dos mil veinte, es evidente que el plazo voluntario de **TREINTA DÍAS NATURALES** que le fue concedido en auto de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil veinte, para la desocupación del bien inmueble dado en





**PODER JUDICIAL**

“2021, año de la independencia”

arrendamiento **concluyó el sábado doce de diciembre del año dos mil veinte.**

En atención a lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo el **644-H** del Código Procesal Civil y en cumplimiento al apercibimiento efectuado al demandado **\*\*\*\*\***, mediante auto de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil veinte; se decreta su lanzamiento del inmueble arrendado ubicado en **\*\*\*\*\***; con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.

Efectuado el lanzamiento ordenado, procédase a poner en posesión, física, jurídica y material del inmueble materia de la litis, a la parte actora.

#### **PAGO DE RENTAS.**

Por cuanto a la pretensión de pago de rentas, deduciéndose del escrito inicial que la Licenciada **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de **\*\*\*\*\***, reclama el pago de las rentas correspondientes a los meses de junio a diciembre del año dos mil quince, enero a diciembre del año dos mil dieciséis, enero a diciembre del dos mil diecisiete, enero a diciembre del año dos mil dieciocho, enero a diciembre del año dos mil diecinueve y de enero a junio del año dos mil veinte, más las que se siguieran venciendo hasta la entrega del inmueble.

Ahora bien, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman en el presente juicio, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1901** del Código Civil, en relación con la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, es procedente condenar al demandado **\*\*\*\*\* a pagar** las pensiones rentísticas vencidas a partir del mes de junio del año dos mil quince al mes de diciembre del mismo año, a razón de a

razón de \*\*\*\*\*; y del mes de enero del año dos mil dieciséis al mes de junio del año dos mil veinte a razón de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que corresponde las cantidades pactadas como renta en la cláusula referida.

Es importante señalar que una vez realizadas las operaciones matemáticas correspondientes, se determina que las pensiones rentísticas adeudadas que corresponden del mes de junio al mes de diciembre del año dos mil quince suman \*\*\*\*\* y las correspondientes del mes de enero del dos mil dieciséis al mes de junio del año dos mil veinte, suman \$ \*\*\*\*\* y que sumadas dichas cantidades nos dan un total de arrojan un total de \*\*\*\*\*

En consecuencia de conformidad con el artículo **644-B** y **644-K** del Código Procesal Civil del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se condena al demandado** \*\*\*\*\* , únicamente al pago de la cantidad de al pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , que ampara las pensiones rentísticas adeudadas correspondientes de los meses de junio del año dos mil quince a junio del año dos mil veinte.

Asimismo, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: ***“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.”***, se condena al demandado \*\*\*\*\* , al pago de las pensiones rentísticas de las mensualidades a partir del mes de agosto del año dos mil veinte y hasta la fecha en que haga entrega del inmueble materia del arrendamiento, a razón de \*\*\*\*\* cada una, previa liquidación que al efecto se realice.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-K** de la Ley Adjetiva Civil; en el acto de la diligencia de lanzamiento, requiérase al demandado \*\*\*\*\* , para que realice el pago



de las cantidades liquidadas a que ha sido condenado en líneas anteriores, y en caso de no hacerlo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-K**, procédase al embargo de bienes propiedad de su demandado y con su producto páguese al actor.

#### **GASTOS Y COSTAS.**

Toda vez que la presente sentencia es adversa a los intereses del demandado **\*\*\*\*\***, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarlo al pago de los gastos y costas generados en ésta instancia, previa liquidación en ejecución de sentencia.

#### **OTRAS PRETENSIONES**

Por otra parte, respecto a la pretensión reclamada con el inciso **C)**, del escrito inicial de demanda, relativa al pago de la indemnización convenida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción; atenta a la naturaleza jurídica de juicio de desahucio que nos ocupa, resulta improcedente su reclamo en esta vía, debiéndose absolver al demandado de dicha prestación y dejar a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

Lo anterior obedece a que de una interpretación armónica del articulado que regula el juicio de desahucio se deduce que las prestaciones que pueden perseguirse mediante el mismo lo es únicamente la desocupación del inmueble arrendado, mediante lanzamiento del arrendatario, en virtud de su incumplimiento con la obligación de pago de la renta convenida, así como el pago de las rentas adeudadas y no la falta de pago de prestaciones accesorias pactadas por las partes.

Es aplicable el criterio sustentado en la siguiente tesis de jurisprudencia:

**Época:** Novena Época  
**Registro:** 162799  
**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito  
**Tipo de Tesis:** Aislada  
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
**Tomo XXXIII, Febrero de 2011**  
**Materia(s):** Civil  
**Tesis:** XIX.1o.A.C.58 C  
**Página:** 2342

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

*Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.*

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



**PODER JUDICIAL**

“2021, año de la independencia”

Finalmente y siendo que el inmueble materia del presente juicio se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **117** del Código Procesal Civil en vigor, gírese atento exhorto al Juez competente de la Ciudad de México para el efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado, de cumplimiento a lo ordenado en la presente resolución, facultando al Juez exhortado para que acuerde promociones, gire oficios, habilite días y horas inhábiles y aplique medidas de apremio que sean necesarias, quedando a cargo de la parte actora la diligenciación del referido exhorto.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 107, y 504** del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando Primero del presente fallo.

**SEGUNDO.** La parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó la acción que dedujo contra **\*\*\*\*\***, quien no compareció a juicio.

**TERCERO.** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, **a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de la presente Litis**, ubicado en \*\*\*\*\*

**CUARTO.** Toda vez que el termino voluntario de **TREINTA DÍAS NATURALES** que le fue concedido a la parte demandada, para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, **concluyó el sábado doce de diciembre del año dos mil veinte**; en cumplimiento al apercibimiento efectuado al demandado **\*\*\*\*\***, mediante auto de fecha veintiocho

de septiembre del año dos mil veinte; se decreta su lanzamiento del inmueble arrendado ubicado en \*\*\*\*\*; con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras..

**QUINTO. Se condena al demandado \*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de al pago de la cantidad de **\$204,888.00 \*\*\*\*\***, que ampara las pensiones rentísticas adeudadas correspondientes de los meses de junio del año dos mil quince a junio del año dos mil veinte.

**SEXTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* , al pago de las pensiones rentísticas de las mensualidades a partir del mes de agosto del año dos mil veinte y hasta la fecha en que haga entrega del inmueble materia del arrendamiento, a razón de \*\*\*\*\*cada una, previa liquidación que al efecto se realice.

**SÉPTIMO.** En el acto de la diligencia de lanzamiento, requiérase al demandado \*\*\*\*\* , para que realice el pago de las cantidades liquidadas a que ha sido condenado en líneas anteriores, y en caso de no hacerlo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-K**, procédase al embargo de bienes propiedad de su demandado y con su producto páguese al actor.

**OCTAVO.** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se hayan generado en la presente instancia, previa liquidación en ejecución de sentencia.

**NOVENO.-** Se absuelve al demandado de la pretensión marcada con el inciso C) del escrito inicial de demanda, relativa al pago de la indemnización convenida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción.

**DÉCIMO.-** Siendo que el inmueble materia del presente juicio se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado gírese atento exhorto al Juez competente de la Ciudad de México



“2021, año de la independencia”

para el efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado, de cumplimiento a lo ordenado en la presente resolución, facultando al Juez exhortado para que acuerde promociones, gire oficios, habilite días y horas inhábiles y aplique medidas de apremio que sean necesarias, quedando a cargo de la parte actora la diligenciación del referido exhorto.

### NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Zacatepec de Hidalgo, Morelos, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado en Derecho **LUIS ÁNGEL HERNÁNDEZ SALAZAR**, con quien legalmente actúa y da fe.

**RMAR/FAM**

En el **BOLETÍN JUDICIAL** número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021, se hizo publicación de Ley. **CONSTE.**

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación del día anterior. **CONSTE. -**

