

188/***.**

**Tetecala, Morelos, a cinco noviembre de
*****.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por *****parte actora, en contra de ***** en su carácter de arrendatario, radicado ante la Secretaria civil de este juzgado identificado con el número de expediente **188/*****; y,**

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito registrado con número de folio ***** , presentado **el** ***** , ante la Oficialía de Partes de este Juzgado compareció ***** parte actora, demandando juicio especial de desahucio en contra de ***** en su carácter de arrendatario, las subsiguientes prestaciones:

*"... A) La desocupación de la propiedad arrendada identificada como lote *****y lote *****de la ***** , sección *****del ***** , con casa habitación en los lotes, ubicados en la Avenida *****y avenida ***** , perteneciente al municipio de ***** , Morelos, en virtud de la falta de rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto, todas del año *****.*

B) El pago de gastos y costas que con motivo de la tramitación del presente juicio sean erogados de mi parte".

Exponiendo los hechos en que fundó su demanda, los que se tienen por reproducidos en obvio de repetición innecesarias, anexando a su escrito de demanda un contrato

de arrendamiento, ocho recibos de pago y dos juego de copias de traslado.

2. Por auto de *****, se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, sobre el pago y cumplimiento de las prestaciones que reclama, asimismo con las copias simples exhibida en el domicilio señalado, se le requiere al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, por otra parte y como lo solicita embárguesele bienes suficientes de su propiedad de los demandados hasta por la cantidad de \$ ***** (*****mil pesos 00/100 m.n) que corresponde a las rentas no pagadas y reclamada por el actor para cubrir las pensiones rentísticas reclamadas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto junio todos del año *****, por lo anterior se corrió traslado y se emplazó a los demandados por plazo de CINCO DÍAS para que comparezcan ante este órgano jurisdiccional a oponer las excepciones que tuviere para ello y ofrecer en el mismo escrito.

3.- En cumplimiento a lo anterior, el *****, el actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora en busca del demandado *****, y al ponérsele a la vista copia fotostática simple del documento base de la acción manifestó literalmente lo siguiente: **"... que se tiene por notificado ..."**; acto seguido, se le requiere para que exhiba los recibos de renta o escritos de consignación respecto de las pensiones rentísticas, se le previene para un plazo de **TREINTA** días naturales para que proceda a desocuparlo **apercibiéndole que en caso de no hacerlo se ordena su lanzamiento a su costa**. Corriéndole traslado por un término de CINCO DÍAS hábiles conteste la demanda que se entabla en su contra y oponga las excepciones que tuviere para ello.

4. Por auto de *****, previa certificación secretarial, se le tiene por perdido su derecho al demandado, declarándose rebelde y por presumiblemente confesado los hechos de la demanda que dejaron de contrastar ordenándose que las ulteriores notificaciones aun las de carácter personal, se le hagan y surtirán efectos través de la publicación que se efectuó en el boletín judicial y por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, **se cita a las partes para oír sentencia definitiva**, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I.- Este juzgado civil de primera instancia del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto de acuerdo por lo dispuesto por los artículos 23, 25, 29, 31, 34 fracción III, 266 fracción II y 644-L, del Código Procesal Civil en vigor debido a que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la ciudad de *****, Morelos, donde este Juzgado tiene Autoridad y Jurisdicción, máxime que la vía elegida es la correcta al versar sobre el desahucio del *LOTE *****Y LOTE ***** DE LA ***** , SECCION *****DEL ***** CON CASAS HABITACION EN LOS LOTES, UBICADOS EN LA AVENIDA ***** y AVENIDA ***** , PERTENECIENTE EL MUNICIPIO DE ***** , MORELOS*. Aunado a lo anterior, este Juzgado es competente en razón de la cuantía atendiendo lo que dispone el artículo 31 del código procesal civil del Estado de Morelos en vigor:

“ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. **Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año**, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter

principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.”

Esto es así, ya que una vez hecha la operación aritmética correspondiente tomando en cuenta el valor de la (UMA) que es de 89.62 multiplicada por 1200 (UMAS) que conforme el artículo 75 de la ley orgánica del poder judicial del Estado de Morelos, es la cuantía de los asuntos que conoce este Juzgado arroja un total de **\$***** (***** PESOS 00/100 M.N.)**, por lo tanto, si es competente este juzgado ya que las rentas por un año ascienden a la cantidad de **\$***** (***** pesos 00/100 m.n.) a razón de \$***** (***** pesos 00/100 m.n.)**.

II.-La personalidad de las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditada en autos al comparecer ante esta autoridad jurisdiccional la parte Actora ***** y al promover por su propio derecho la **vía Especial de desahucio** en contra de ***** en su calidad de arrendatario las prestaciones que indicó en su escrito inicial de demanda, para cuyo efecto exhibió el **contrato de arrendamiento** que celebró con el demandado en mención, de fecha primero de noviembre de dos mil veinte, respecto del *LOTE ***** Y LOTE ***** DE LA ***** , SECCION ***** DEL ***** CON CASAS HABITACION EN LOS LOTES, UBICADOS EN LA AVENIDAD ***** y AVENIDA ***** , PERTENECIENTE EL MUNICIPIO DE ***** , MORELOS.* documental que **no fue impugnada** y a la cual por lo tanto, se le concede plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 444¹ y 490² del ordenamiento

¹ **ARTICULO 444.-** Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

² **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

antes invocado, con lo que se le acredita la legitimación tanto activa como pasiva de la partes en el presente juicio.

III.- El marco jurídico respecto del Juicio Especial de desahucio se encuentra establecido en los numerales 644-A y 644-B, que a la letra dicen:

“ARTÍCULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito...

ARTÍCULO 644-B.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. presentada (sic) la demanda, con el documento o la justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga para que dentro del término de treinta días naturales si se trata de casa habitación, de sesenta días naturales si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días naturales si fuera rústica, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa...”.

Transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

IV.- En primer lugar, es conveniente señalar que el arrendamiento celebrado por las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditado con el **contrato de arrendamiento** que *****celebró con

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

*****en su calidad de arrendatario respecto del LOTE *****Y LOTE ***** DE LA ***** , SECCION *****DEL ***** CON CASAS HABITACION EN LOS LOTES, UBICADOS EN LA AVENIDAD *****y AVENIDA ***** , PERTENECIENTE EL MUNICIPIO DE ***** , MORELOS. en el que se señaló como importe mensual la cantidad de \$***** (***** pesos mensuales), que serían entregados al actor arrendador.

Por otro lado, establece el artículo 384 del Código Procesal Civil que *solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba*. El artículo 386 del ordenamiento jurídico en comento funda que *las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones*. Así la parte que afirme tendrá la carga probatoria de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En el caso concreto que nos ocupa, a criterio de quién resuelve, **el presente juicio resulta procedente** al encontrarse cubiertos los extremos señalados por los numerales anteriores, puesto que mientras el Actor *****realiza las manifestaciones que obran en el escrito marcado bajo el número ***** , de fecha ***** , mismas que se dan por íntegramente reproducidas como si se insertaran a la letra, en donde sustancialmente refiere que la parte demandada ha incumplido con el pago de las rentas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, y agosto todos del año ***** el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra a pesar de haber sido debidamente emplazados para ello tal y como consta en las diligencias de fecha *****situación evidentemente actualiza lo dispuesto en el último párrafo del artículo 644-B de la Ley Procesal Civil del estado de Morelos, que a la letra señala:

"Transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento."

Abundando al respecto, cabe mencionar que al momento de realizar el emplazamiento **el día *******, el demandado no realizó ninguna de las hipótesis previstas en el numeral 644-C del código en comento, es decir, justificar el arrendatario con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acreditar con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibir el importe, situación que al ser concatenada con los medios probatorios previamente mencionados y al ser analizados todos al tenor del numeral 490 del Código Procesal Civil, es posible concluir la falta de pago de la parte demandada de las mensualidades estipuladas por concepto de renta entre las partes, por lo que se determina **procedente** la acción promovida por el Ciudadano *****

V.- Una vez declarada procedente la pretensión principal, únicamente resta hacer saber al demandado ***** en su calidad de arrendatario, que se le condena a la restitución y entrega del inmueble arrendado a favor de la parte actora ***** tal y como se le hizo saber en la diligencia de fecha ***** y de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala

"Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el

que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B (que en el presente juicio son treinta días)”,

Es decir, **disponia hasta el día primero de octubre de *******, **para desocupar de manera voluntaria el inmueble materia del contrato de arrendamiento** de fecha primero de noviembre de ***** , celebrado con el actor antes mencionado, respecto del *LOTE *****Y LOTE ***** DE LA ***** , SECCION *****DEL ***** CON CASAS HABITACION EN LOS LOTES, UBICADOS EN LA AVENIDAD *****y AVENIDA ***** , PERTENECIENTE EL MUNICIPIO DE ***** , MORELOS*; apercibido que en caso contrario, se proseguirá conforme a lo dispuesto por el numeral 644-J³ de la ley adjetiva civil.- Justifica lo anterior lo sostenido en la siguiente Jurisprudencia, aplicada por analogía:

Época: Octava Época
 Registro: 206769
 Instancia: Tercera Sala
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
 Núm. 60, Diciembre de 1992
 Materia(s): Civil
 Tesis: 3a./J. 26/92
 Página: 21

ARRENDAMIENTO. EL TERMINO QUE DEBE CONCEDERSE PARA CUMPLIR LA SENTENCIA QUE CONDENA A LA DESOCUPACION DE UN BIEN INMUEBLE, ES EL DE TREINTA DIAS POSTERIORES A LA NOTIFICACION DEL AUTO DE EJECUCION.

En un juicio de desahucio, en el cual se dicta una sentencia que condena al inquilino de casa habitación a desocuparla, se debe conceder para que se efectúe su cumplimiento (consistente en la entrega del bien inmueble), el término de treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, de acuerdo con lo previsto en los artículos 114, fracción VI y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

³ **ARTICULO *644-J.-** De la diligencia de lanzamiento. La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

* Contradicción de tesis 4/92. Sustentada por los Tribunales Colegiados Tercero y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de noviembre de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas. Secretaria: Susana Alva Chimal.

* Tesis de Jurisprudencia 26/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión de nueve de noviembre de mil novecientos noventa y dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, y Miguel Montes García.

De igual forma, se condena al demandado a hacer paga llana de las mensualidades vencidas y que no han sido cubiertas, es decir, las vencidas **desde el mes de febrero de ***** a la fecha, es decir, al día de la resolución de la presente sentencia**, más los que se sigan venciendo hasta la total restitución y entrega de la localidad arrendada que realice el demandado **a razón de \$***** (***** pesos 00/100 M. N.) mensuales**, apercibiéndole que en caso de no hacer pago llano, **se procederá al embargo de bienes propiedad del demandado.**

Finalmente, al serle adversa la presente resolución a la parte demandada ***** se le condena al pago de los gastos y costas que se hayan originado con motivo del presente juicio, tal y como lo señala el artículo 158 de la ley adjetiva civil que a la letra dice:

“Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 156, 157, 158, 159 fracción IV, 163, del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y al efecto se:

RESUELVE

PRIMERO.- Se condena al demandado ***** en su calidad de arrendatario a la restitución y entrega real, material y jurídica del inmueble arrendado a favor de la parte actora ***** tal y como se le se le hizo saber en la diligencia de fecha *****, **disponiendo hasta el día primero de octubre del año en curso para desocupar de manera voluntaria el inmueble materia del contrato de arrendamiento**, respecto del *LOTE *****Y LOTE ***** DE LA ******, *SECCION *****DEL ***** CON CASAS HABITACION EN LOS LOTES, UBICADOS EN LA AVENIDAD *****y AVENIDA ******, *PERTENECIENTE EL MUNICIPIO DE ******, *MORELOS*, **apercibido que en caso contrario**, se proseguirá conforme a lo dispuesto por el numeral 644-J de la ley adjetiva civil.

SEGUNDO.- De igual forma, se condena al demandado a hacer paga llana de las mensualidades vencidas y que no han sido cubiertas, es decir, las vencidas **desde el mes de febrero de ***** a la fecha es decir, al día de la resolución de la presente sentencia**, más los que se sigan venciendo hasta la total restitución y entrega de la localidad arrendada que realice el demandado **a razón de \$***** (diez mil pesos 00/100 M. N.) mensuales, apercibiéndole que en caso de no hacer pago llano**, se hará transe y remate de los bienes embargados.-

TERCERO.- Se condena a la parte demandada al pago de los **GASTOS Y COSTAS** originados con la tramitación del presente juicio.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvió y firma el **M. en D. *******, Juez Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, por ante su

Secretario de Acuerdos Licenciado *****, con quien legalmente actúa y da fe.