



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; diez de Noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver Interlocutoriamente los autos del **INCIDENTE DE EJECUCIÓN FORZOSA DDE CUMPLIMIENTO AL PUNTO RESOLUTIVO SEXTO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA** relativo al juicio **ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO**, promovido por ***** por conducto de su Apoderada Legal ***** contra ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el diecisiete de enero de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ***** por conducto de su Apoderada Legal ***** parte actora en el presente asunto, promovió **INCIDENTE DE EJECUCIÓN FORZOSA DDE CUMPLIMIENTO AL PUNTO RESOLUTIVO SEXTO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA** respecto de pago de las rentas de septiembre, octubre y noviembre de 2020, acompañando para tal efecto planilla de liquidación hasta por la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente, considerando la renta mensual a razón de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** conforme a lo ordenado en el resolutivo SEXTO, de la sentencia definitiva de doce de mayo de dos mil veintiuno.

Manifestó como hechos los que aparecen signados en su escrito de demanda incidental, los que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por acuerdo de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se admitió el incidente de ejecución forzosa de cumplimiento al punto resolutivo sexto de la sentencia definitiva promovido por la parte actora por conducto de su Apoderada Legal, ordenándose dar vista a la contraria para que en el término de tres días manifestara lo que a sus intereses correspondía.

3.- Mediante auto de cinco de noviembre de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora y atento a la certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos, se tuvo por perdido el derecho de la demandada al no haber dado contestación a la vista ordenada por auto de veinticinco de agosto de la presente anualidad, consecuentemente, se ordenó dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente incidente sometido a su consideración, en términos del artículo 1 del Código Procesal Civil que señala: *“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*



PODER JUDICIAL

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

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”, en relación con el 693 fracción I del citado Ordenamiento Legal, el cual estipula “Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes: I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...”.

II. A continuación se procede a examinar la legitimación de las partes, toda vez que es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley obliga y faculta esta Juzgadora a su estudio de oficio.

El dispositivo 191 del ordenamiento legal en cita establece:

“ARTÍCULO 191.- 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...”.

Es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación ad causam; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en éste, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa

consiste en la identidad del promovente con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el promovente está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN ‘AD-CAUSAM’ Y LEGITIMACIÓN ‘AD-PROCESUM’. La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”

En este contexto, tenemos que por sentencia definitiva en el presente juicio el doce de mayo del dos mil veintiuno, en el punto resolutivo SEXTO se condenó a la parte demandada a lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

“SEXTO.- Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1904 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con la cláusula **décimo tercera** del contrato de arrendamiento que nos ocupa, se **CONDENA** a las demandadas ***** en su carácter de arrendataria y de ***** en su carácter de fiadora, al pago de las **rentas** correspondientes a los meses de **septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente juicio, con el incremento de manera anual en la que se deberá tomar en consideración el ajuste de las rentas a que se establecido en la cláusula **décimo tercera** del contrato de arrendamiento materia del presente juicio, y **que se cuantificarán en ejecución de sentencia una vez que se encuentre firme el presente fallo.**”**

Fallo que si bien fue impugnado por la parte demandada, el recurso de apelación interpuesto fue declarado desierto mediante resolución de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, dictada dentro del toca civil 252/2021-6, por lo que la sentencia se encuentra firme, tal y como consta en autos, por lo que, en ese tenor se procede al análisis del presente incidente de ejecución forzosa de cumplimiento al punto resolutive sexto de la sentencia definitiva.

III. Ahora bien, el artículo 697 fracción I del Código Procesal Civil en vigor, establece que:

“Si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las siguientes prevenciones: I.- Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentara su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si esta no la objetare, dentro del plazo fijado, se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el Juez; más si expresare su inconformidad, se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por otros tres días, y de lo que replique, por otros tres días al deudor. El juzgador fallará dentro de igual plazo lo que estime justo; la resolución no será recurrible”.

De acuerdo con el precepto legal citado se advierte que procede el incidente de liquidación cuando la sentencia cuya ejecución se pide no contenga cantidad líquida; substanciándose el incidente con vista de la contraria.

En este orden de ideas, tenemos que la parte actora, formula su planilla de liquidación de sentencia hasta por la

cantidad de **\$\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N,** correspondiente al pago de las rentas vencidas y no pagadas, las rentas de septiembre, octubre y noviembre de 2020, y tomando como base que en sentencia definitiva dictada dentro del presente juicio se condenó a la parte al pago de las **rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente juicio**, previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice.

En función de lo anterior, dichas rentas comprenden los meses de septiembre a noviembre de dos mil veinte, como se ordenó en sentencia definitiva

Ahora bien, teniendo a la vista la resolución materia de la ejecución, del punto resolutivo Sexto, se advierte que se condenó a la demandada ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, al pago de las **rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre del dos mil veinte, que se siguieron venciendo y no fueron pagadas hasta la entrega y desocupación del bien inmueble materia del presente juicio**.

Tomando en consideración la pretensión de la actora y que ésta deviene de una resolución en etapa de ejecución, en la que como ya se mencionó mediante sentencia definitiva se condenó a la demandada al pago de las respectivas rentas vencidas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte, se tiene, que es un periodo de tres meses, en que deberá cuantificarse el pago por concepto de rentas vencidas y no pagadas, y hasta el veintitrés de



PODER JUDICIAL

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

noviembre de dos mil veinte, fecha en la que el inmueble materia de arrendamiento fue entregado.

En este sentido, se estima **procedente** el incidente de liquidación de pensiones rentísticas formulado por la parte actora, hasta por la cantidad propuesta es decir, la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de dos mil veinte, y toda vez que la renta mensual pactada fue de **\$89,320.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** mensuales con Impuesto sobre el valor agregado incluido (I.V.A.), cantidad ultima mencionada que multiplicada por tres veces arroja la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**; y acorde al fallo definitivo dentro de los presentes autos, conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción principal de la actora.

En mérito de lo anteriormente expuesto se llega a la conclusión de que para la cuantificación del presente incidente de liquidación de pensiones rentísticas, **es procedente y se aprueba** hasta por dicha cantidad, ello tomando en consideración la sentencia definitiva de doce de mayo de dos mil veintiuno, lo que permite determinar y cuantificar el pago de las rentas vencidas y no pagadas respecto del bien inmueble materia del arredramiento dentro del periodo comprendido de septiembre a noviembre de dos mil veinte.

Por lo tanto, al no haber sido objetada dicha planilla, donde se señala la forma en que fueron calculadas

esas cantidades, se aprueba dicha planilla hasta por la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas contabilizadas respecto de pago de las rentas de septiembre, octubre y noviembre de 2020,, por lo que al revisar la fórmula planteada dentro de la presente planilla de liquidación de pensiones rentísticas y al realizar las operaciones aritméticas antes precisadas, esta Autoridad llega a la conclusión de que el cálculo realizado es correcto; por lo que a la presente planilla, se le otorga valor probatorio pleno; en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ello aunado a que en ningún momento fue desvirtuado por la parte contraria, empero a que esta no dio contestación a la demanda entablada en su contra, siguiéndose la presente Litis en su rebeldía, máxime de encontrarse legalmente notificada como consta en autos; por lo tanto hará fe, salvo prueba en contrario y al no existir prueba en contrario que destruyan las aseveraciones de la parte actora y al no cumplir la parte demanda con el pago de las rentas mensuales vencidas a que fue condenada, le asiste el derecho para promover la presente planilla de liquidación de rentas calculados al mes de enero dos mil dieciocho.

Por lo que la demandada ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, deberá pagar a la parte actora, o a quien sus derechos represente la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)** respecto de pago de las rentas de septiembre, octubre y noviembre de 2020.



PODER JUDICIAL

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

Por lo antes expuesto, teniendo la presente resolución efectos de mandamiento en forma, se ordena requerir a ***** en su carácter de arrendataria y de ***** , en su carácter de fiadora, para que en el acto de la diligencia hagan pago al actor o a quien sus derechos represente de la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas contabilizadas de septiembre a noviembre de dos mil veinte, y en caso de no hacerlo, embárguesele bienes de su propiedad suficientes para garantizar el adeudo.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 96 fracción III, 99, 102, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se,

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para resolver el presente incidente sometido a su consideración, en términos de los artículos 1, 512, 693 y 704 del Código Procesal Civil vigente.

SEGUNDO: Se **aprueba la planilla** de Liquidación de pago pensiones rentísticas planteado por la parte actora en el presente juicio, hasta por la cantidad **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas mismos que fueron cuantificados en el periodo de septiembre a noviembre de dos mil veinte, consecuentemente,

TERCERO.- Se ordena requerir a ***** en su carácter de arrendataria y de *****, en su carácter de fiadora, para que en el acto de la diligencia hagan pago a la parte actora o a quien sus derechos represente de la cantidad de **\$267,960.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.,** por concepto de rentas vencidas y no pagadas contabilizadas dentro del periodo de noviembre a diciembre de dos mil veinte y en caso de no hacerlo, embárguesele bienes de su propiedad suficientes para garantizar el adeudo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN,** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ,** con quien actúa y da fe.