



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

1

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a once de noviembre del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **346/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** , por su propio derecho contra ***** Y *****; radicado en la Segunda Secretaría, y,

RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado el siete de julio de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** demandando en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** de ***** Y ***** en su carácter de arrendatario y fiador, respectivamente, las prestaciones que se encuentran señaladas en el escrito inicial de demandada, basándose en los hechos en los cuales basa la procedencia de sus pretensiones y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones, y ofreció las pruebas que a su parte correspondieron, invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto y exhibió los documentos que se describieron en el sello fechador.

2. Por proveído de siete de julio de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la referida demanda, en la vía y forma propuesta, en el cual se ordenó requerir a los demandados para que en el acto de la diligencia justificara con recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de rentas y en caso de que no lo hiciera, se le prevendría para que dentro del término de TREINTA DÍAS NATURALES, se procedería a desocupar el inmueble motivo del arrendamiento, con el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectuara; así también, se ordenó

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

correr traslado y emplazar al demandado para que dentro del plazo de CINCO DÍAS, contestara la demanda entablada en su contra y señalara domicilio en esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las subsecuentes incluso las personales, se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- Por auto de fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, tomando en consideración la certificación secretarial se le tuvo a la parte demandada ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que con dicha contestación se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

Por su parte, en diverso auto de veintiséis de julio de dos mil veintiuno, tomando en consideración la certificación secretarial se le tuvo a la parte demandada ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que con dicha contestación se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

4.- Por auto de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada en auto de fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, asimismo, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, y ser admitieron las pruebas a cada una de las partes; admitiéndose al demandado ***** la confesional a cargo de *****, la testimonial a cargo de *****, la presuncional legal y humana, y la instrumental de actuaciones; de igual manera se admitieron al demandado ***** la confesional a cargo de *****, la testimonial a cargo de *****, la presuncional legal y humana,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

3

y la instrumental de actuaciones.

5.- En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, se hizo constar la comparecencia de la parte actora, asistido de su abogado patrono, así como la de *****, así como la incomparecencia del codemandado ***** y de la testigo *****; por lo que se procedió al desahogó la prueba confesional a cargo del actor ***** ofrecida por ambos demandados, sin embargo, debido a que los pliegos de posiciones exhibidos no estaban firmados se desecharon las posiciones que ambos contenían; acto seguido se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la prueba Testimonial a cargo de *****.

6.- En fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, por lo que se hizo constar la comparecencia del abogado patrono de la parte actora, así como la de ***** y *****; así como la incomparecencia de la testigo *****; por lo que ante la incomparecencia de esta última no se le tuvo por justificada desechándose dicha probanza y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió a la etapa de alegatos, y respecto a los alegatos de ambas partes se les tuvo por formulados los que a cada una correspondían, y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se dicta, al tenor del siguiente;

CONSIDERANDO

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo que establecen los artículos 18, 29, 34 fracción III, 636, 637 y 644 L del Código Procesal Civil en vigor, tomando en consideración que el inmueble motivo del presente juicio está ubicado en *****; el cual corresponde a

la jurisdicción de este juzgado.

II. La vía elegida por la parte actora, es la correcta, esto es así, en virtud de que, el artículo 644-A y 644B del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, dispone textualmente lo siguiente:

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.

ARTICULO 644 – B.- *Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rústica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de Ley.*

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

En el caso que nos ocupa, la parte actora *********, por su propio derecho, demandó en la vía Especial de Desahucio de ******* y *******, entre otras cosas la desocupación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento que anexa al escrito inicial de demanda, así como la entrega real, material y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

5

jurídica del inmueble de referencia, el pago de rentas vencidas, las que se sigan generando, sus intereses, gastos y costas; por lo que se actualiza la hipótesis que prevé dicho precepto legal.

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede a examinar la **LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES**, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, por lo que previo al análisis del fondo del presente asunto, debemos establecer la legitimación de las partes en el mismo como presupuesto procesal necesario para estudiar la procedencia de cualquier acción ejercitada, estudio oficioso que se realiza en base al artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor que establece:

"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..".

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal señala lo siguiente:

"Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:....".

Ahora bien debemos establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo; a esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el

juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien por que cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En este tenor tenemos, que la parte actora exhibió en su escrito inicial la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha once de julio de dos mil veinte, como documento base de la acción, celebrado entre el ciudadano *********, como arrendador y ******* Y *******, en su calidad de arrendatario y fiador, documental a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo establecido en los artículos 445, 449 y 450 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; documental en comento, que se encuentra reforzada con lo manifestado por el demandado específicamente en la contestación a los hechos de su escrito de contestación de demanda, en la cual los demandados en su contestación reconocen la suscripción del contrato de arrendamiento, documento base de la acción, y el carácter con el cual lo hiciera; y con ello se tiene por reconocida la legitimación de las partes para intervenir en el presente juicio, y el derecho de acción para demandar en la presente vía especial de desahucio, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 179, y 191 del Código Adjetivo Civil, y además fue exhibida en términos de lo que dispone el artículo **644-A**, ordenamientos indicados que señalan:

"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 quién tenga el interés contrario." ;

"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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

7

juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...";

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.

Apoya el criterio anterior las siguientes tesis jurisprudenciales que rezan lo siguiente:

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. VI.2o.C. J/206

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 1000. Tesis de Jurisprudencia.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 715/92. Arón Martínez García. 21 de octubre de

1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Reitera criterio de la Tesis de Jurisprudencia 223, página 410 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, Volumen I.

Véanse: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 98, página 66, bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR."

Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo V, Segunda Parte-2, enero a junio de 1990, tesis VI.2o. J/72, página 670, de rubro "ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR."

IV. Por su parte los demandados al dar contestación a la demanda entablada en su contra opusieron como excepción:

"LA IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA PORQUE NO SE FUNDAMENTA DE MANERA ESPECÍFICA EN LOS CÓDIGO DEL ESTADO DE MORELOS, PORQUE SOLO SE REFIERE AL CÓDIGO CIVIL Y PROCESAL CIVIL."

Al respecto, el artículo **252** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"EXCEPCIÓN. La demandada 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 Republica y por el artículo 2o. de este ordenamiento."

Por su parte, el artículo **253** del propio ordenamiento legal cita:

"DEFENSAS O CONTRAPRETENSIONES. Por medio de las diferentes defensas o contra pretensiones la demandada 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."

Por ello, respecto a las manifestaciones que señalan los demandados como excepciones y defensas consistentes en que la demanda no se fundamenta de manera específica en los Códigos del Estado de Morelos, y solo se refiere al Código Civil y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

9

Procesal Civil, para este juzgador quien resuelve devienen infundadas tales defensas porque en el documento base de la acción en su cláusula novena se estableció entre otras circunstancias que los firmantes se sujetaban a las leyes de esta ciudad, por ello, evidentemente se obligaron a regirse por los Códigos Civil y Procesal Civil del Estado de Morelos, de ahí lo infundado de las manifestaciones que establecieron los demandados ***** y ***** en cada uno de sus escritos de contestación de demanda; máxime que quien resuelve, no considera la demanda inicial **obscura**, en virtud de que del contenido íntegro de la demanda presentada por la parte actora, se desprenden las pretensiones que solicita, narró sus hechos y ofreció las pruebas que a su parte corresponden, y por su parte la demandada tuvo la oportunidad y lo hizo, contestó la demanda entablada en su contra y opuso excepciones y defensas, así mismo ofreció las pruebas dentro del término que le fue concedido, por lo tanto, se estima que la demanda presentada no fue oscura en ninguno de sus puntos.

Al respecto, resulta aplicable la siguiente Tesis aislada que es del tenor siguiente:

Novena Época

Registro: 198841

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

V, Mayo de 1997

Materia(s): Civil

Tesis: XI.3o.1 C

Página: 647

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 233/96. José Hernández Pérez y otra. 20 de marzo de
1997. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Hernández Peraza.
Secretario: José Valle Hernández.

V.- Continuando con el estudio de la pretensión principal promovida por *********, por lo que del escrito inicial de demanda se desprende que el actor promovió las siguientes **pretensiones:**

A.- La desocupación y entrega del inmueble arrendado que es la *********, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

B.- El pago de las mensualidades vencidas que van de la correspondiente al mes de abril de 2021 hasta esta fecha a razón de \$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, que debieron pagarse también por adelantado, y que dan un total de \$34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.).

C.- El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro, hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo, en los términos de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción.

D.- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación,

E.- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine

Mediante auto de fecha siete de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por admitida la demanda, en los términos en que fue promovida la misma.

A efecto de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo **384** del Código Procesal Civil en vigor, el cual a la letra dice:

“Artículo 384. Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; (...).”

En relación con el artículo 386 del mismo Ordenamiento Legal el cual establece:

“Artículo 386. Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.”



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

11

En las condiciones relatadas se advierte que la parte actora ***** por su propio derecho, acreditó la **RELACIÓN CONTRACTUAL** con las pruebas documentales consistentes en:

Contrato de arrendamiento de fecha once de julio de dos mil veinte, documento base de la acción celebrado entre el ciudadano ***** como arrendador, y ***** Y ***** , en su calidad de arrendatario y fiador, respecto del *inmueble identificado como ******, pactándose en dicho contrato como *renta mensual la cantidad de \$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más el impuesto al valor Agregado*, entre otras cosas.

Máxime que la parte demandada al contestar la demanda entablada en su contra, reconoció la suscripción de dicha documental privada por lo que adquiere el carácter pleno, dado que no la impugnó, ni objetó dichos demandados, además de que no se encuentra desvirtuada por ninguna otro medio de convicción de la demandada, por lo que éstas efectivamente benefician a la parte actora para acreditar su acción, de conformidad con el artículo 449 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado; ya que la parte actora concedió el uso y goce del inmueble materia del presente juicio y la parte demandada en su carácter de arrendataria, se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden; en tal virtud, se le concede valor probatorio, y se considera eficaz para acreditar la relación contractual de arrendamiento existente entre las partes, así como la obligación de pago que contrajo la demandada por el arrendamiento del bien inmueble motivo de la litis.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis dictada por Tercera Sala,

publicada en la página 108, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

DESAHUCIO, ACCIÓN DE. *El actor en juicio de desahucio, no necesita probar su propiedad sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y basta la existencia de este contrato y que en él hayan intervenido el demandante como arrendador y el demandado como inquilino, para que los requisitos de la acción de desahucio se tengan por satisfechos.*

Amparo civil directo 8889/42. Treviño Juan Francisco. 22 de marzo de 1945. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Hilario Medina. Ponente: Emilio Pardo Aspe.

Por otra parte el **monto de la renta adeudada**, se acredita con lo siguiente: con el contrato original de arrendamiento de fecha once de julio de dos mil veinte, documento base de la acción celebrado entre el ciudadano *********, como arrendadora y ******* Y ******* en su calidad de arrendatario, al cual previamente ya se le otorgó valor probatorio, y del que se advierte que ambas partes pactaron que el monto de la renta mensual era la cantidad de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**; así como también el adeudo de las pensiones rentísticas, cuyo pago reclama la actora, se acredita con el escrito inicial de demanda y el escrito de contestación que fuera exhibido, a las cuales previamente ya se les otorgó valor probatorio.

Consecuentemente, ha quedado debidamente acreditada la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento del que hace referencia la parte actora, en su escrito inicial de demanda, al que se le otorgó pleno valor probatorio, ya que quedó debidamente demostrado que existe una relación contractual entre la actora *********, y la parte demandada ******* Y *******, desde el once de julio de dos mil veinte; por lo que resulta incuestionable la procedencia del juicio de desahucio hecho valer por la parte actora respecto del inmueble identificado como *********, por la falta de pago de las pensiones rentísticas en el modo y términos convenidos, esto es



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

13

de manera íntegra y completa, mismo que quedó acreditado con los medios de convicción documentales ofrecidas por la parte actora.

Con lo que se desprende acreditado, como la propia actora adujo, que la parte demandada omitió pagar de manera completa las rentas de los meses de **abril, mayo y junio, del año dos mil veintiuno** (dado que la demanda se promovió en fecha siete de julio de dos mil veintiuno), renta mensual que era por la cantidad de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** tal y como lo pactaron en el documento base de la acción, pagando únicamente una parte de las mismas, lo que se corrobora con los comprobantes de pagos por medio de depósitos efectuados en una cuenta de cheques ***** del banco CityBanamex a nombre de la parte actora *****, las cuales exhibió la parte demandada ***** Y ***** ante este juzgado y corren agregados en autos, las cuales son tomadas en consideración en la presente sentencia a efecto de verificar si se encuentra al corriente de forma íntegra en las mensualidades a las que se obligó con la suscripción del contrato base de la presente acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis siguiente que al tenor reza:

Registro digital: 191842, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: Il.2o.A.11 A, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XI, Mayo de 2000, página 917, Tipo: Aislada.

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES RECONOCIDAS IMPLÍCITAMENTE POR LA AUTORIDAD DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN, VALOR PROBATORIO DE LAS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria en materia fiscal, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador; por tanto, si se aprecia que no existe indicio alguno de la falsedad de las copias fotostáticas de las documentales que se acompañaron a la demanda de nulidad, y de las constancias que obran en autos se llega a la convicción de su autenticidad, y además, no solamente no son objetadas por la autoridad demandada, sino que incluso son reconocidas implícitamente por ésta al producir su contestación, al

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

ofrecerlas sin exhibirlas, por obrar en autos, es inconcuso que sí debe concedérseles valor probatorio en términos de lo establecido por los dispositivos 129 y 202 del ordenamiento en cita.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 67/99. Mardonio López Casas. 2 de diciembre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Ojeda Bohórquez. Secretario: Erik Zabalgoitia Novales.

Registro digital: 357568, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo LIII, página 2035, Tipo: Aislada.

ARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE.

Cuando se trata de exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo que toca al pago de rentas, la presentación del contrato y la demanda, a virtud del principio del desplazamiento de la prueba, coloca al demandado en la obligación de justificar el pago, con los recibos respectivos o con cualquiera otro elemento de prueba, para exonerarlo de la obligación exigida, por lo que es indebido pretender que la falta de pago de rentas, sólo se acredita con las diligencias de lanzamiento, con tanta más razón, cuanto que, conforme a las disposiciones reglamentarias del juicio de desahucio, contenidas en el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Distrito Federal, ya no puede hablarse de diligencias de lanzamiento, porque este trámite, que se encontraba consignado en el código anterior, fue suprimido.

Amparo civil directo 6161/34. Ortal Rafael. 23 de agosto de 1937. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Sabino M. Olea, no estuvo presente durante la vista de este asunto, por las razones que constan en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente.

En efecto, los comprobantes de pagos por medio de depósitos efectuados en una cuenta de cheques ***** del banco CityBanamex a nombre de la parte actora *****, se representan en la siguiente tabla como Traslaciones depositadas de los meses de **abril, mayo y junio, del año dos mil veintiuno**, como renta mensual a razón de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**.

Mensualidad	Fecha de depósito	Monto	Total depositado	Diferencia que se debe:
Abril	05/04/2021	\$8,500.00	\$7,000.00	\$1,500.00
Mayo	22/06/2021	\$8,500.00	\$5,000.00	\$3,500.00
Junio	10/07/2021	\$8,500.00	<u>\$10,000.00</u>	<u>+\$1,500.00</u>



EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

Total: **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**
PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por lo que sumando por dicho periodo de los meses de **abril, mayo y junio, del año dos mil veintiuno** nos da una diferencia total de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, lo cual se corroboró incluso con las actas levantadas por el ciudadano Actuario de la adscripción en fechas quince y dieciséis de julio de dos mil veintiuno, en la cual se requirió al arrendatario para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas, constando en las mencionadas diligencias que las personas que atendieron dichas diligencias no lo justificaron, en tal virtud hace prueba plena en su contra, al tenor del artículo 644-B del ordenamiento legal invocado; lo que conlleva a determinar que la parte demandada ha incumplido con el pago puntual de dicha obligación; así como, con fundamento en el artículo 1901 fracción I del ordenamiento legal antes invocado que establece como obligación del arrendatario: "**...I. A satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos...**", por lo que de las probanzas contenidas en el sumario, así como de la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES que conforman el expediente que se resuelve, se desprende que: efectivamente la parte demandada ***** Y ***** en su calidad de arrendatario y fiador, han incumplido en el pago de las pensiones reclamadas por la parte actora; esto es, se llega a la convicción, en primer término al haber quedado acreditada la relación contractual de arrendamiento entre las partes contendientes, y no obstante que la parte demandada en su escrito 4744 ofreciera como pruebas las DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en comprobantes de pagos por medio de depósitos efectuados en una cuenta de cheques ***** del banco CityBanamex a nombre de la parte actora ***** , antes descritas.

Sin embargo, como se observó en la tabla que antecede, dos mensualidades no se depositaron las cantidades completas a estas, descritas en la tabla que antecede por cada mes, quedando una diferencia de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**; documentales que estimadas en términos de lo consignado por el artículo 446 preinserto, del Código Procesal Civil en vigor, aunado a ello, si bien es cierto la demandada hizo depósitos de las rentas de los meses de abril, mayo y junio del año dos mil veinte, al existir dicha diferencia que la parte demandada omitió depositar a la actora, evidentemente se advierte que no hizo el pago completo y por tanto, existe un incumplimiento en las pensiones rentísticas en el periodo aludido; por lo que se afirma que la demandada no acreditó encontrarse al corriente en el pago puntual de las rentas, lo que hace procedente que se decrete el desahucio, pues únicamente el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decrete el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino con fundamento en el segundo supuesto previsto por el artículo 386 preinserto, de la Ley Adjetiva Civil, máxime si se considera que el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de tres o más mensualidades, amén de acreditarse que incumplió con su obligación del pago puntual de las pensiones rentísticas reclamadas, esto es: computables **desde el mes abril, mayo y junio, del año dos mil veintiuno**, pues en efecto en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, se pactó que las rentas serían pagadas por adelantado el día primero de cada mes, teniendo como plazo de gracia hasta cinco días posteriores; sin que de autos se advierta que se hayan depositado en el término establecido; al respecto el artículo 1902 del Código Civil en vigor, que señala a la letra:

"El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.- La renta



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

17

debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."

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

Por otra parte, cabe destacar que los demandados, si bien es cierto contestaron en tiempo y forma la demanda incoada en su contra y se les admitieron las pruebas respectivas, también no menos cierto es que la única excepción opuesta no fue procedente tal y como se argumentó anteriormente, además de que las pruebas confesionales ofrecidas por ambos demandados a cargo del actor, en diligencia de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno se desecharon, y por cuanto a la prueba testimonial a cargo de ***** en diligencia de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno se le declaró desierta; por tanto evidentemente los hechos que contestaron no se encuentran corroborados por ningún medio de convicción; sin que pase desapercibido que los demandados exhibieron un pagaré de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno y dos tickets de pago de servicios telefónicos, sin embargo, estos son independientes y autónomos dado que no puede tener el alcance de subordinar el cumplimiento de la obligación literal a los términos del acto causal, o sea, de transformar la obligación incondicional de pago, en una obligación condicionada, y por ello no se consideran recibos de pago, ni se consideran depósitos que justifiquen los pagos de las pensiones rentísticas a las que se obligó en el documento base de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis siguiente:

Registro digital: 340774, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXI, página 1988, Tipo: Aislada

TITULOS DE CREDITO, AUTONOMIA DE LOS. *El título de crédito es autónomo. La autonomía del título de crédito estriba en la validez del derecho literal que contiene, con absoluta independencia del acto causal. Por lo tanto, la circunstancia de que en un pagaré mercantil se indique que los subscriptores han recibido la cantidad que el título señala, lo que es normal, e implica referencia inmediata con el acto jurídico que explica su emisión, no puede tener el alcance de*

subordinar el cumplimiento de la obligación literal a los términos del acto causal, o sea, de transformar la obligación incondicional de pago, en una obligación condicionada.

Amparo civil directo 4592/53. Vega Martínez Pedro y coags. 2 de septiembre de 1954. Unanimidad de cinco votos. Relator: Hilario Medina.

En consecuencia, procede declarar probada la acción y condenar a la parte demandada a la desocupación mediante lanzamiento a su costa de la referida localidad, debiéndose entregar a la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis que a la letra señalan:

No. Registro: 194,503. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. IX, Marzo de 1999. Tesis: X.3o.6 C. Página: 1373

“ACCIÓN DE DESAHUCIO, PROCEDENCIA DE LA. PROCEDE EN JUICIO, SI AL MOMENTO DE PRESENTAR LA DEMANDA EL ARRENDATARIO ADEUDA DOS O MÁS MENSUALIDADES DE RENTA, AUNQUE POSTERIORMENTE REALICE ABONOS A LA DEUDA (ARTÍCULO 580 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE TABASCO). Si al momento de presentar la demanda de desahucio el arrendatario adeudaba más de dos mensualidades de renta, la acción intentada es procedente, **aunque** posteriormente **se efectúen abonos a la deuda, pues con dicho proceder de ninguna manera puede afirmarse que era bastante para considerar improcedente la acción, ya que al no liquidar en su totalidad el importe de las rentas atrasadas, tal acción quedó viva y sujeta a las consecuencias hasta que se le diera oportunidad de liquidar en su totalidad lo adeudado hasta el momento en que fue requerido. Y si en la sentencia se absolvió al reo considerando improcedente la acción de desahucio en base a los abonos efectuados por el demandado, esa sentencia es incongruente y conculcatoria de las garantías constitucionales de la parte quejosa.**”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CIRCUITO.

Amparo directo 710/98. Ruth María Sosa García. 3 de diciembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo Rodríguez Bastar. Secretaria: Nora Esther Padrón Nares.

Registro digital: 210392, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: II. 3o. 259 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Septiembre de 1994, página 268, Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

19

como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 282/94. Comercial Cosmopolita, S. A. 14 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváz Barker. Secretaria: Gabriela Bravo Hernández.

Reitera criterio de la tesis jurisprudencial número 235, página 428, Segunda Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

Por lo que en el asunto que nos ocupa, se actualizó la hipótesis que establece el artículo 644-H de la Ley Adjetiva Civil en cita; toda vez que se **encuentra debidamente justificada la procedencia del juicio especial de desahucio**, ya que la finalidad del precepto legal arriba indicado, es poner a la arrendadora en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la litis, en el supuesto de que la arrendataria le adeudara tres o más pensiones rentísticas relativas al inmueble objeto de la litis lo que así se probó en este procedimiento; en ese tenor resulta procedente la pretensión marcada con el inciso A) del escrito inicial de demanda, por lo que se procede **condenar a la parte demandada ***** Y *******, en su carácter de arrendataria y fiador, **a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble** que se identifica como *****.

Apoyan los anteriores razonamientos los siguientes criterios, de datos rubor y contenido siguientes:

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 43, julio de 1991, página 95.

Registro digital: 222192, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o. J/135, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VIII, Julio de 1991, página 92, Tipo: Jurisprudencia

"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."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 887/95. Adolfo Aldrete Sánchez y coagraviados. 17 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.

Amparo directo 87/91. Construcciones, Ingeniería y Diseños Industriales, S.A. de C.V. 17 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.

Amparo directo 121/91. Raquel Ramírez Padilla. 16 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.

No. Registro: 202,404. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. III, Mayo de 1996. Tesis: III.1o.C.14 C. Página: 620

"DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. EL REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO DEBEN EFECTUARSE CON EL ARRENDATARIO, LO QUE NO IMPIDE QUE ESA ACTUACIÓN PUEDA REALIZARSE, MEDIANTE INSTRUCTIVO, CON DIVERSA PERSONA, SI AQUÉL NO ATENDIÓ A LA CITA DE ESPERA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). De lo dispuesto por el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua se desprende que la diligencia en él prevista posee la naturaleza de requerimiento-emplazamiento, en tanto ordena primeramente que se requiera "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 enseguida dispone que en ese "mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

21

ocurra a oponer las excepciones que tuviere", advirtiéndose, por tanto, que tal diligencia se entienda con el arrendatario; sin embargo, esta última circunstancia no impide que esa actuación se realice válidamente con persona diversa a éste, por no haber atendido a la cita de espera que se hubiera dejado para tal efecto, conforme a lo previsto por los artículos 119, incisos a) y e), y 120 de dicha legislación, en el sentido de que debe notificarse personalmente en el domicilio del interesado el emplazamiento al demandado y la primera notificación en el juicio, así como el requerimiento de un acto a la persona que deba cumplirlo, y que en caso de que a la primera búsqueda no se encontrare al demandado, se dejará cita para hora fija dentro del siguiente día, en la hipótesis de que si el interesado no espera a que se le haga la notificación, se hará por medio de instructivo que se entregará a los parientes o domésticos del mismo o a cualquiera otra persona que viva en la casa; es decir, que si bien se ordena que la mencionada diligencia debe llevarse a cabo con el arrendatario, también es verdad que la propia legislación procesal civil prevé, en el artículo indicado en segundo término, la forma en que debe realizarse cuando no se encuentre al arrendatario a la primera búsqueda, a fin de llevar a cabo el requerimiento y emplazamiento indicados, esto es, mediante instructivo, complementando así, en ese aspecto, el artículo 462 y, por ende, tener por requerido al arrendatario por conducto de quien haya atendido la diligencia; de considerar lo contrario, esto es, que no fuera válida esa actuación ni el requerimiento por no haberse entendido, precisamente, con el arrendatario, bastaría entonces que el arrendatario nunca atendiera esa diligencia para hacer nugatorio lo previsto en dicho numeral."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 720/2003. Verónica Ramírez Méndez. 11 de diciembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Ignacio Rosas González. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

No. Registro: 181,977. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIX, Marzo de 2004. Tesis: XVII.1o.C.T.35 C. Página: 1547

"DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. LA CONSTITUCIÓN EN MORA SE ACTUALIZA CON EL REQUERIMIENTO DE PAGO QUE SE HAGA EN EL EMPLAZAMIENTO, AUN CUANDO NO SE HAYA SEÑALADO DOMICILIO PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). En tratándose de los contratos de arrendamiento en los que no se estipuló lugar para el pago de la renta, se surte la regla general de que el requerimiento para la constitución en mora debe ser previo al ejercicio de la acción que se intente, como por ejemplo, la de rescisión; sin embargo, tal regla es inaplicable en el caso en que se deduce la acción de desahucio, en tanto que el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará 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", de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aun cuando no se haya señalado domicilio para el pago."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 720/2003. Verónica Ramírez Méndez. 11 de diciembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Ignacio Rosas González. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

No. Registro: 181,976. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIX, Marzo de 2004. Tesis: XVII.1o.C.T.34 C. Página: 1548

En ese orden de ideas, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 644-B y 644-H de la Ley Adjetiva Civil en vigor, en virtud de que el término voluntario de **TREINTA DÍAS NATURALES** que concede el primero de los preceptos mencionados a la parte demandada ******* Y *******, en su carácter de arrendataria, le fue otorgado mediante *auto dictado el siete de julio de dos mil veintiuno*, para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, del cual fueron emplazadas el quince y dieciséis de julio de dos mil veintiuno, feneció el dieciséis de agosto del año en curso; en consecuencia, **se faculta al fedatario público para que proceda a la diligencia de lanzamiento, a costa de la demandada y ponga en posesión física, material y jurídica** a la parte actora *********, o a quien sus derechos represente, el inmueble identificado como *********, y se autoriza para tal efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en caso de que exista negativa por la parte demandada a desocupar el inmueble materia del presente juicio y con esto dar cumplimiento a lo ordenado por esta autoridad y estar en condiciones de poner en posesión real, material y jurídica a la parte actora del inmueble, tal y como lo prevé el artículo 644-J del ordenamiento legal ya citado; asimismo gírese atento oficio al Secretario de Seguridad Pública del Estado, para que en su oportunidad brinde el apoyo necesario para el resguardo del funcionario del Juzgado que realice dicha diligencia, así como de las personas que intervengan en la misma; en la inteligencia que la misma se entenderá con la ejecutada o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, policía de seguridad, o vecinos, en términos del artículo 644-J de la Ley Adjetiva Civil en vigor.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

23

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis dictada por el Tercer Tribunal 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, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACIÓN DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASÍ 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."

VI. Así mismo, se condena a la parte demandada (prestaciones inciso b), c) y d) al pago de las rentas vencidas posteriores al mes de julio de dos mil veintiuno (dado que la demanda se promovió en fecha siete de julio de dos mil veintiuno), a razón de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales de acuerdo a lo siguiente:

Mensualidad	Fecha de Depósito	Monto	Total depositado	Diferencia que se debe:
Julio 2021 (dado que la demanda se promovió en fecha siete de julio de dos mil veintiuno)	\$0.00	\$8,500.00	\$0.00	\$8,500.00
Agosto	\$0.00	\$8,500.00	\$0.00	\$8,500.00
Septiembre	\$0.00	\$8,500.00	\$0.00	\$8,500.00

En resumen de ambas cantidades:	Octubre	\$0.00	\$8,500.00	\$0.00	\$8,500.00
	Noviembre (fecha sentencia)	\$0.00	\$8,500.00	\$0.00	\$8,500.00
	Total: \$42,500.00 (CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)				

Diferencia de la renta de los meses de abril, mayo y junio del año dos mil veintiuno.	\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)
Renta de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil veintiuno.	\$42,500.00 (CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)
GRAN TOTAL	\$46,000.00 (CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

VII. Así mismo, (prestaciones incisos c y d) se condena a la parte demandada al pago de las rentas que se sigan generando hasta la fecha de lanzamiento sobre el inmueble materia de la presente controversia, a razón de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** los cuales deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

VIII.- Ahora bien por cuanto a la prestación reclamada a través inciso "e", de su escrito inicial de demanda, consistente al pago de **gastos y costas**; esta resulta improcedente, porque en términos de lo que dispone la ley procesal de la materia en sus arábigos 168, 1047, el cual expresamente establece que en los asuntos ante los Juzgados Menores no se causaran costas y; las partes reportaran los gastos que se hubieren erogado en el juicio.

ARTÍCULO 168.- No se causan costas en juzgados menores. En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio.

ARTICULO 1047.- No habrá costas en los juicios ante juzgados menores. En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

25

negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el

ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este Código.

Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado.

Al respecto ilustra lo anterior y en el sustancial el criterio emitido por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo CIX, Quinta Época, con número de registro digital: 342586, Tesis Aislada, Materia (s): Civil, página 340.

COSTAS, NO SE CAUSAN EN LOS NEGOCIOS ANTE LOS JUECES MENORES (LEGISLACION DE GUERRERO).

De acuerdo con el artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles, en los negocios ante los Jueces menores, no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio; por lo que debe estimarse que la autoridad responsable incurrió en violación de garantías si pasó por alto lo dispuesto por dicho precepto e impuso al perdidoso la costas de ambas instancias.

Por lo expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 644 H y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta en términos de los considerandos I y II de este fallo.

SEGUNDO. La parte actora ***** probó la acción que ejerció contra ***** Y *****, en su carácter de arrendatario y fiador, quienes si bien, contestaron en tiempo y forma la demanda incoada en su contra, sin embargo no acreditaron sus defensas y excepciones.

TERCERO. Se condena a la parte demandada ***** Y *****, en su carácter de arrendataria y fiador, **a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble**

arrendado que se identifica como *********, en consecuencia, **se faculta al fedatario público para que proceda a la diligencia de lanzamiento, a costa de los demandados y ponga en posesión física, material y jurídica** a la parte actora *********, o a quien sus derechos represente, del inmueble arrendado antes descrito, y se autoriza para tal efecto el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, en caso de que exista negativa por la parte demandada a desocupar el inmueble materia del presente juicio.

CUARTO.- Así mismo, se **condena** a la parte demandada ******* Y *******, al pago de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de la diferencia de las **rentas reclamadas de los meses de abril, mayo y junio, así como las vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de **julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil veintiuno**, a razón de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, sumando un total de **\$46,000.00 (CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**. En virtud de lo anterior, requiérase al demandado en la diligencia de lanzamiento, para que haga pago del citado concepto y de no hacerlo embárguesele y depositense bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas.

De la misma manera, se condena a la parte demandada al pago de las rentas vencidas posteriores al mes de **noviembre de dos mil veintiuno** y las que se sigan generando hasta la fecha de lanzamiento sobre el inmueble materia de la presente controversia, a razón de **\$8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, los cuales deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se **absuelve** a los demandados ******* Y *******, **del pago de los gastos y costas generados en el presente juicio.**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 346/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

27

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, interlocutoriamente lo **resolvió** y firma, el Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, Licenciado **JUAN BETRAN ESTRADA**, ante la segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GEORGINA RENDÓN XIXITLA**, con quien legalmente actúa y da fe.

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número **7856** correspondiente al día **doce** de **noviembre** de **2021**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En **dieciséis** de **noviembre** de **2021**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**