

Cuernavaca, Morelos; tres de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **367/2021-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** **en su carácter de parte actora** contra ***** , en calidad de arrendataria, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

R E S U L T A N D O S :

1.- Mediante escrito presentado el día **cinco de agosto del año dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a la Segunda Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos; compareció ***** , promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra ***** , en calidad de arrendatario y fiador respectivamente, reclamando las siguientes pretensiones:

"A).**- La desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle ** número ***** interior ***** , de la Colonia ***** , de Cuernavaca, Morelos, 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 la cantidad de \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de 12 rentas vencidas y adeudadas hasta el momento consistentes en los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del año dos mil veintiuno, a razón de \$1,500.00 (Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.), de acuerdo a lo estipulado en la clausula I, del contrato base de la acción, así como las que se sigan venciendo hasta el lanzamiento respectivo, a razón de \$1,500.00 (Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.) mensuales.*

C).- *El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio..."*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.- Por auto de fecha **seis de agosto del año dos mil veintiuno**, se admitió la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando requerir a la demandada *********, en su carácter de arrendataria, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de **treinta días naturales** por tratarse de casa habitación, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO **** INTERIOR **** DE LA COLONIA ***** DE CUERNAVACA, MORELOS**; apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa; asimismo en caso de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se procedería a embargar bienes de su propiedad para cubrir la cantidad de **\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los periodos de **agosto a diciembre del año dos mil veinte, y de enero a julio de dos mil veintiuno** a razón de **\$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**. Por último, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que

dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- En diligencia practicada el **veintidós de septiembre del dos mil veintiuno**, tuvo lugar el requerimiento de pago y emplazamiento de la demandada *****
sin embargo, considerando la certificación de plazo efectuada por la Secretaria de Acuerdos, se declaró perdido el derecho a la demandada para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose efectuarle las siguientes notificaciones, aún las de carácter personal, a través del Boletín Judicial que edita este Tribunal; asimismo, a petición de la parte actora y por permitirlo el estado procesal de los autos, en términos del artículo 644-B, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se realiza al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Corresponde a este apartado analizar la **competencia** de este órgano jurisdiccional. En un sentido lato, la competencia se define como el ámbito, la esfera o el campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones, es el límite de juzgamiento que corresponde a cada órgano judicial de acuerdo con los mandatos de la ley.

Bajo ese contexto, este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, toda vez que el interés jurídico preponderante del negocio es de carácter civil, en

términos del artículo 29 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo 31 del ordenamiento legal en cita, establece lo siguiente: *“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.”* Por lo tanto, advirtiéndose que en el presente caso, la parte actora demandó **el pago de doce meses de rentas vencidas**, correspondientes a los periodos **de agosto a diciembre del año dos mil veinte, y de enero a julio de dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, lo que nos arroja un total de **\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; y considerando que acorde a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el salario mínimo general vigente en el Estado, es decir, de la cantidad que no exceda de **\$107,544.00 (CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**; se concluye que además

este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

Aunado a ello, el inmueble motivo de la controversia, se encuentra ubicado en **CALLE *******
NÚMERO ** INTERIOR **** DE LA COLONIA ***** DE**
CUERNAVACA, MORELOS; resulta válido sostener la competencia de este Juzgado, en razón de territorio.

De igual forma la vía elegida es correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercitada tiene por objeto la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, por la falta de pago de tres o más pensiones rentísticas.

II.- Ahora bien, por orden de sistemática jurídica, se procede al estudio de la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, tomando en consideración que se trata de un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a que la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 179 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *“Sólo pueden 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.”* Asimismo, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor 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.”

Al respecto, es menester establecer la diferencia entre la legitimación “*ad procesum*” y legitimación “*ad causam*”, ya que son presupuestos jurídicos distintos. La primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor y se refiere 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; y tenga aptitud para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la legitimación *ad causam* 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, siendo una condición necesaria para obtener sentencia favorable.

En concepto de la que resuelve, la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada con el documento exhibido por la parte actora, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado el día **uno de diciembre del año dos mil dieciocho**, por ***** , en su carácter de arrendadora y ***** , en su carácter de arrendataria; documental con la que se acredita la relación contractual existente entre las partes, respecto del arrendamiento del bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ******

INTERIOR ** DE LA COLONIA ***** DE CUERNAVACA, MORELOS;** probanza que no fue objetada por la parte demandada debido a que no compareció al juicio, a la cual de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio.

Por otra parte, la legitimación de la promovente del presente juicio ***** se encuentra acreditada en el contrato de arrendamiento celebrado con fecha uno de diciembre del año dos mil dieciocho, en donde aparece como arrendadora ***** y como arrendataria *****; quedando así debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes intervinientes en este procedimiento.

III.- Es de señalar el siguiente marco legal previsto en el Código Procesal Civil vigente en el Estado, aplicable al caso que nos ocupa. El artículo 1875 establece que: *“Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”* Asimismo el ordinal 1877 del citado Código señala: *“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.”*

Por otra parte, los numerales 1901 fracciones I y IV, 1902 y 1904 del ordenamiento legal antes invocado, establecen las obligaciones del arrendatario, entre ellas, satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, restituir la cosa al terminar el contrato; el momento de pago de la renta, esto es, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario y en los plazos

convenidos, así como también que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada. Asimismo el artículo 386 de la Ley Adjetiva Civil en vigor establece: *“Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”*.

En el presente caso, la parte actora, demandó en la vía Especial de Desahucio, de ***** , en calidad de arrendataria, las prestaciones contenidas en su escrito de demanda, las cuales se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repetición.

Asimismo, la parte actora para acreditar su acción, exhibió el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble citado en párrafos anteriores; acreditándose con ello la relación contractual existente entre la parte actora y la parte demandada.

Ahora bien, la arrendataria ***** , no ofreció probanza alguna para acreditar de manera fehaciente que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas, y tampoco dio contestación a la demanda incoada en su contra dentro del término establecido, no obstante de haber sido legalmente emplazada; por lo que se tuvo por admitidos los hechos que dejó de contestar y por precluido su derecho, en observancia de lo que establece el artículo 148 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En ese orden de ideas, resulta válido sostener que **se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio Especial de Desahucio**, en términos del artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente, toda vez que la finalidad del mismo es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis, a la arrendadora en el supuesto de que la arrendataria le adeude tres o más pensiones rentfísticas del bien inmueble dado en arrendamiento.

En efecto, en el caso que nos atañe se justifican las afirmaciones en que se apoyó la parte actora, pues de autos consta que fundó su demanda en la falta de pago de doce pensiones rentfísticas, correspondientes a los periodos de **agosto a diciembre del año dos mil veinte, y de enero a julio de dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

De lo anterior se encuentra robustecido, además, con los medios de convicción consistentes en la instrumental de actuaciones, así como la presuncional legal y humana, probanzas a las que de igual manera, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 493, 494 y 499 del Código Procesal Civil, al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que permiten concluir que el elemento en estudio se encuentra acreditado.

Bajo este tenor, atendiendo a que la demandada *********, en su carácter de arrendataria, no compareció a juicio, razón por la cual no justificó con medio

probatorio alguno el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por la actora; y considerando además, que se encuentran satisfechos los requisitos de procedibilidad del juicio, resulta procedente la acción ejercitada por ***** , en su carácter de arrendadora, contra ***** , en calidad de arrendataria, al haberse acreditado los extremos de los artículos 644 A, 644 B y 644 H del Código Procesal Civil en vigor, los cuales son del tenor siguiente:

“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, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio.

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 rustica 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 del lanzamiento.

644-H. De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación,

que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento. La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo."

En mérito de lo anterior, por haber incumplido la demandada ***** en su carácter de arrendataria, en el pago de más de tres mensualidades de rentas, se le condena a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en **CALLE ***** NÚMERO **** INTERIOR **** DE LA COLONIA ***** DE CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo, y toda vez que el término de **treinta días** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble, se cumple el día **VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, atendiendo a que la diligencia de emplazamiento a la demandada ***** , tuvo lugar el **veintidós de septiembre de la citada anualidad**; en términos de lo establecido por los artículos 644-H y 644-J del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que en el supuesto de no encontrar desocupado el inmueble arrendado antes de la fecha señalada, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora ***** , o a quien sus derechos represente; autorizando para tal efecto el uso de la fuerza pública y en caso de ser necesario la fractura de cerraduras, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con la ejecutada o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o

portero, agente de policía, o vecinos, acorde a lo previsto por el artículo 644-J del multicitado ordenamiento legal.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena a la demandada ***** , en su calidad de arrendataria, al pago del importe de **doce pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de agosto a diciembre del año dos mil veinte y de enero a julio de dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**. Asimismo se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran hasta la desocupación y entrega del inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule. Por lo tanto, requiérase nuevamente a la demandada para que al momento de la diligencia de lanzamiento, realice el pago de dicha cantidad y en caso de no hacer el pago correspondiente, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa; de igual forma, se condena a la demandada a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente representen, el pago de las PENSIONES RENTÍSTICAS que se sigan devengando hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio, a razón de \$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Concerniente al pago de **gastos y costas** solicitados en este juicio por la parte actora, se **absuelve** a la demandada ***** en su carácter de arrendataria, del pago de **costas**, en virtud de la prohibición expresa

prevista en los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, mismos que respectivamente determinan: “...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...” y “... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de 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...”; sin embargo, en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, que refiere: “...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...”, en ese tenor, se **condena** a la demandada al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, 504 y 506 del Código Procesal Civil en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , probó la acción que dedujo contra ***** en calidad de

arrendataria, quien no dio contestación a la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por haber incumplido la demandada ***** , en el pago de más de tres mensualidades de rentas, se le condena a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en **CALLE ***** NÚMERO **** INTERIOR **** DE LA COLONIA ***** DE CUERNAVACA, MORELOS**. Asimismo, y toda vez que el término de **treinta días** naturales otorgado a la demandada para la desocupación del inmueble, se cumplió el día **VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que en el supuesto de no encontrar desocupado el inmueble arrendado antes de la fecha señalada, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora ***** , o a quien sus derechos representen; autorizando para tal efecto el uso de la fuerza pública y en caso de ser necesario la fractura de cerraduras.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** en su carácter de arrendataria, al pago del importe de **doce pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de agosto a diciembre del año dos mil veinte, y de enero a julio de dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**. Asimismo se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran hasta la desocupación y

entrega del inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule. Consecuentemente, requiérase nuevamente a la demandada para que al momento de la diligencia de lanzamiento realice el pago de dicha cantidad y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada ***** , del pago de costas solicitadas en el presente juicio, debido a la prohibición expresa en el artículo 1047 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; sin embargo se le condena al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ARACELI MARTÍNEZ BAUTISTA**, con quien legalmente actúa y da fe.