



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

<

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Heroica e Histórica Ciudad de de Cautla,  
Morelos, a tres de noviembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **470/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado; y,

### RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado el **veintidós de octubre de dos mil veinte**, compareció \*\*\*\*\* actora en el presente Juicio, promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

**A).- La desocupación y entrega del local comercial ubicado en calle \*\*\*\*\* , inmueble que es materia del contrato de arrendamiento suscrito por el demandado y la suscrita el 01 de abril de 2019, mismo que representa el documento base de la acción que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e**

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

*instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.*

*B).- El pago de las pensiones rentísticas vencidas correspondiente a los meses de abril, mayo y octubre de 2020 y hasta la fecha de la presentación de la demanda, es decir, las rentas que debieron ser cubiertas los primeros 5 días de ABRIL, MAYO Y OCTUBRE de 2020, a razón de \$14,500.00 (catorce mil quinientos pesos 00/100 M.N) mensuales, que debieron pagarse por meses adelantados, tal y como lo establece la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento referido en líneas anteriores, acumulándose hasta el momento un total de 3 mensualidades sin pagar, sumando la cantidad total de \$43,500 (cuarenta y tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)*

*C).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado.*

*D).- El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y la entrega formal del mismo por la cantidad de \$14,500.00 (catorce mil quinientos pesos 00/100 M.N) mensuales.*

*E).- El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas.*

*F) El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de servicios de agua, luz eléctrica y de otra especie consumidos y contratados por el demandado.*

*G).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine*

La actora manifestó los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

**2.** Por auto de **veintitrés de octubre del dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda en la **vía ESPECIAL DE DESAHUCIO** en la que se ordenó requerir a la parte demanda **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al



**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. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirlo para que dentro del término de **sesenta días** procediera a desocuparlo apercibido de lanzamiento a su costa si no lo hiciera, ordenándose también correrle traslado y emplazarlo para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

**3.** El **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, tuvo lugar el requerimiento y emplazamiento a la parte demandada \*\*\*\*\* **EN FORMA PERSONAL** como se aprecia en la diligencia visible a fojas 21 y 22 del presente juicio.

**4.** Por acuerdo de **ocho de diciembre del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se le tuvo a la parte demandada por presente, contestando la demanda hecha valer en su contra, por hechas sus manifestaciones y opuestas sus defensas y excepciones, de las cuales se dio vista a la contraria por el termino de tres días para que manifestara lo que a derecho le correspondiera, y concediéndole el plazo de diez días hábiles para exhibir copias certificadas el expediente que cita en su contestación derivado del procedimiento no contencioso a que alude, con apercibimiento que de no hacerlo se tendrá por desierta dicha probanza. Asimismo, mediante auto de veintitrés de febrero del dos mil veintiuno se le tuvo a la actora por contestada la

vista, señalándose día y hora hábil para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

Admitiéndose para la actora: La documental privada consistente en el contrato de arrendamiento exhibido por la actora, la prueba confesional y a cargo del demandado, la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , LA PRESUNCIONES EN SU DOBLE ASPECTO , LEGAL Y HUMANA Y LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

Por cuanto al demandado se admitieron: La prueba confesional a cargo de la parte actora, la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , LA **DOCUMENTAL** CONSISTENTE EN UN ESCRITO INICIAL DE DEMANDA FIRMADA EN ORIGINAL PROMOVIDO en el juicio de ofrecimiento y consignación de pago, promovido favor de la ciudadana \*\*\*\*\* . Las documentales 5, 6 y 7 que se describen en los numerales de su contestación, la presunción en su doble aspecto, legal y humana.

**5.-** Con fecha veintitrés de febrero del dos mil veintiuno se ordenó el desahogo de las pruebas y alegatos prevista por el artículo 664-F del código procesal civil, señalándose el treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno para el desahogo de la confesional a cargo de la demandada, así como la testimonial ofertada por el actor y demás pruebas admitidas que no requieren de preparación especial como son la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. De igual forma se desahogó la confesional a cargo del actor y testigos de descargo.



**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. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

6.- Mediante diligencia de fecha treinta de abril del dos mil veintiuno, se restituyó el inmueble a la parte actora.

7.- En audiencia de fecha veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno se llevó a cabo la audiencia de alegatos y se **citó a las partes para oír sentencia definitiva**, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDO

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, lo anterior es así en primer término atendiendo a lo que dispone el artículo 29 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, toda vez que el interés jurídico preponderante de la controversia es de carácter civil.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo 31 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, 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 tanto, advirtiéndose que la parte actora demandó el pago de las rentas correspondientes a los meses de: **abril, mayo y octubre del dos mil veinte**, haciendo un total de **tres meses** de renta a razón cada una de **\$14,500.00 (catorce mil quinientos pesos 00/100 M.N)** reclamando la cantidad acumulada de dichos meses vencidos por **\$43,500.00 (cuarenta y tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)**, ello tomando en consideración que la parte actora refiere que los meses adeudados son de abril mayo y octubre de dos mil veinte, dado que del expediente se advierte que la actora **reconoció** la exhibición de pago por la cantidad de los meses de junio, julio, agosto y septiembre del dos mil veinte, y por cada mes el demandado hizo el pago de diez mil pesos por cada mes de renta; analizándose más adelante las diversas excepciones planteadas, por el demandado y las manifestaciones realizadas en contrario por la actora.

De igual forma, la Vía Especial de Desahucio elegida es la 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.

Artículo 644-A 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



**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. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

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.

II. La legitimación de las partes por ser este un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, aunado a lo anterior, la ley obliga y faculta al suscrito Juzgador a su estudio de oficio.

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor establece:

*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 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 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 en el proceso 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 procede cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará bien porque se ostenta como Titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. **La legitimación “ad procesum”** es un requisito para la procedencia del juicio, mientras que el **“ad causam”** lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora exhibió anexo a su escrito inicial de demanda, como documento base de sus pretensiones, la documental privada consistente en contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de abril del dos mil diecinueve entre \*\*\*\*\*COMO ARRENDADOR Y POR LA OTRA PARTE \*\*\*\*\* COMO ARRENDATARIO, en relación al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Asimismo dicha documental privada adquiere valor indiciario, en términos de lo previsto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, para establecer la relación de derecho entre el actor y el demandado, como arrendador y arrendatario con la que se acredita el interés jurídico para demandar en la vía y forma propuesta así como la legitimación activa de la actora, y el carácter pasivo de la parte demandada, esto es, porque del citado contrato se advierte que la actora en su calidad de arrendadora concede el uso y goce del





**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. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

inmueble en cuestión, pactando entre otras cosas, la forma de pago y el lugar de pago, así como las cláusulas bajo las cuales se obligan los contratantes; y además que el mismo fue firmado ante testigos del acto jurídico al que se obligaron las partes, y asimismo con la manifestación expresa del demandado quien en su escrito de contestación manifestó: “...**que en parte es verdad que, en el mes de abril el año 2019 celebramos un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la calle \*\*\*\*\* con duración de un año forzoso, tal y como lo prevé en la cláusula segunda...**”.

De lo expuesto, se colige que se encuentra acreditada la legitimación de las partes, toda vez que fue firmado y reconocido dicho contrato de arrendamiento por el arrendador y el arrendatario, sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada por la parte actora; en razón de que en el presente apartado solo se aborda la legitimación de las partes.

Sirve de apoyo lo anterior, el siguiente Jurisprudencia en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales colegiados de circuito, cuyo número de registro es 920549, página 135 que a la letra dice:

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**-La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia 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.

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.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VI.2o.C. J/206; véase la ejecutoria en la página 1001 de dicho tomo.

Es así que a criterio de este Juzgado, quedó **acreditada la legitimación procesal de las partes** dentro del presente procedimiento en los términos que indican los artículos 179, 180, 191 de la Ley invocada.

**III. ANÁLISIS DE INCIDENTE DE TACHAS OPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA.** En atención a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se procede al estudio del incidente de



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

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

tachas opuesto por el licenciado \*\*\*\*\* en su calidad de abogado patrono de la parte demandada, respecto al dicho de la testigo \*\*\*\*\* ofrecida por la actora y desahogada en audiencia de fecha treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno en los siguientes términos: "...Como se puede observar en el desarrollo del testimonio de la ateste fueron muy similar por cuanto a su contenido con la testigo de nombre \*\*\*\*\* , presentan respuestas idénticas por lo que la credibilidad de ese testigo no debe ser tomada en cuenta, no obstante en la repreguntas formuladas manifiesta haber estado presente en el convenio de prórroga el cual se encuentra en la repregunta marcada con el numero cuatro pues manifiesta que la testigo \*\*\*\*\* , se encontraba presente al momento de realizar dicho convenio, y como puede observarse con el testimonio del ateste \*\*\*\*\* en la repregunta marcada número siete manifestó no haber estado presente en dicha celebración, no obstante lo anterior y sin dejar pasar el abogado de la parte actora salió de las instalaciones para indicar el camino a dicho ateste de nombre \*\*\*\*\* , teniendo tiempo suficiente para poder aleccionar a la testigo por cuanto a sus respuesta razón por la cual solicito se le tenga por desechado el testimonio..."

Al respecto el abogado patrono de la parte actora, no realizó ninguna manifestación.

Por otra parte y respecto al incidente de tachas promovido contra el testimonio de \*\*\*\*\*, ofrecida por el demandado; el abogado patrono de la actora licenciado \*\*\*\*\* interpuso incidente de tachas en base a los siguientes argumentos: *"...Que con fundamento en el artículo 489 del Código Procesal vigente en la entidad, vengo a realizar la tacha de la ateste \*\*\*\*\*, por cuanto hace a los dichos que perjudiquen a mi representada, debe carecer de credibilidad, toda vez que como se establece en líneas anteriores y que manifestó de viva voz, que dependen económicamente, tiene interés y obtendrá un beneficio del desahogo de lo que sabe y le consta, en ese orden de ideas solicito no sea tomado en cuenta el testimonio de la ateste que se tacha en este acto..."*

Acto continuo el abogado patrono de la parte demandada manifestó: En este acto vengo a dar contestación al incidente de tachas de testigo, promovido por el abogado de la parte actora solicitando a su excelencia: *"...se declare improcedente, toda vez que deberán declarar todas aquellas personas que tenga conocimiento de algún hecho motivo de la presente Litis, por lo que en ningún momento se busca afectar a la parte actora por cuanto sus derechos, de ser el caso de desecharse el presente testimonio se estarían afectando mis garantías contempladas en los artículos 14 16 y 17 de nuestra Carta magna, razón por la que solicito no tomarse en cuenta los argumentos expuestos, lo*



**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. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

anterior con el artículo 472 del Código Procesal vigente en el Estado de Morelos, en cual manifiesta lo siguiente" obligación de testimonial. Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos."

Ahora bien, se procede a resolver lo que en derecho proceda, por lo que es de atenderse a lo dispuesto en los artículos 472, 477, 478, y; 489 del Código Adjetivo Civil<sup>1</sup>, de los que se desprende, lo siguiente:

En el artículo 472 menciona, que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar están obligados a declarar como testigos, en los artículos 477 y 478, se hace mención, que después de haberle tomado la protesta de decir verdad se hará constar:

*"...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o*

<sup>1</sup> **472.-** Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos. No están obligados a declarar como testigos y podrán pedir que se les exima de comparecer y hacerlo: el cónyuge, aunque esté separado, los ascendientes, descendientes y los vinculados por adopción con alguna de las partes, salvo que el juicio verse sobre divorcio o cuestiones del orden familiar. Los menores de catorce años sólo podrán ser oídos cuando su testimonio fuere indispensable por circunstancias especiales, en asuntos familiares, y únicamente se les exhortará a decir la verdad. **477.-** Una vez identificados los testigos, se asentará la razón en el acta de los documentos o medios que sirvieron para ese fin, se pasará a la protesta de decir verdad y al examen de los testigos que se hará en presencia de las partes que concurrieren. A renglón seguido proseguirá el desarrollo de la prueba. **478.-** En el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación se procederá al examen. **489.-** En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.

*empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."*

Es importante considerar que las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad, y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata. y del estudio que se hace a los motivos de tachas expuestos, tenemos que al momento de que fueron tomados sus generales, la ateste, **\*\*\*\*\*** manifestó **“ llamarse como ha quedado escrito, ser originario del estado de Cuautla, Morelos, con domicilio...con instrucción de universidad, ocupación dentista, estado civil soltera, no depende económicamente de su presentante, que no tiene sociedad alguna con su presentante, no tiene ningún interés directo e indirecto en el presente juicio,...”** por lo que procedió a dar contestación a las posiciones formuladas. Es así que de sus manifestaciones no se desprende ninguna circunstancia personal que concurre en establecer parcialidad o interés en la parte que la presenta, a excepción de la posición marcada con el numero treinta y uno dijo la razón de su dicho, porque me lo ha comentado mi hermana, es decir que se advierte parentesco con su presentante, sin embargo la tacha que interpone el abogado de la demandada hace referencia a que **“del desarrollo del testimonio de la ateste fueron muy similares, presentan respuestas idénticas por lo que la credibilidad no debe ser**



**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

***tomada en cuenta, asimismo dice que en las repreguntas formuladas manifiesta haber estado presente en el convenio de prórroga el cual se encuentra en repregunta marcada con el número cuatro y como puede observarse del testimonio de \*\*\*\*\* en la repregunta marcada con el número siete manifiesto no haber estado presente en dicha celebración***” circunstancias que son materia de valoración y justipreciadas por el juzgador, con el dictado de la sentencia pero no resultan ser circunstancias personales que incidan la imparcialidad de su deposición, dado que como se dijo el incidente de tachas se refieren a circunstancias personales en relación con las partes, lo que puede originar que por razón del parentesco, o de la dependencia económica, o de algún interés directo o indirecto e inclusive de alguna emoción de odio o rencor hacia la contraria, afecte la credibilidad de sus manifestaciones, lo que en el caso no acontece, pues se estima que dichas argumentaciones se reservan para la valoración de la testimonial; por lo que se considera ineficaz el incidente de tachas interpuesto por el abogado de la parte demandada; esto es así porque si bien manifestó la ateste ser hermana de la actora, también lo es que si el testigo tiene conocimiento de los hechos sometidos la potestad del que juzga, también lo es que tiene la obligación de

comparecer, y manifestar lo que sabe y le consta; ello en atención a que su testimonio puede servir o no para clarificar cuestiones de hecho que relatan las partes; en ese tenor, se califica de improcedente el incidente de tachas interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada. Lo mismo ocurre con el incidente de tachas interpuesto por el abogado de la parte actora en relación al testimonio de \*\*\*\*\*, quien en efecto manifestó tener parentesco con su presentante, y se aprecia de la foja numero 105 vuelta en la redacción de sus generales, **“que tiene ningún** interés directo e indirecto en el presente juicio” es decir que se plasmó incorrectamente si tenía o no interés en el asunto, pues seguido de las palabras “que tiene” observamos la palabra “ningún”, es decir que no existe, por lo que en la misma tesitura, si la ley ordena que quien tenga conocimiento de algún hecho sometido a la potestad jurisdiccional tiene la obligación de declararlo, no obstante que no se aclaró que tipo de dependencia tiene con su presentante, pues tal hecho no se aclaró, por parte de quien interpone el incidente, siendo importante establecer qué tipo de dependencia económica tiene, pues si estamos ante la presencia de un familiar descendiente del presentante, resulta lógico que se tenga dependencia económica, tal así que no es suficiente dichas manifestaciones para desestimar la testimonial que se analiza. **Por lo que dichas testimoniales serán valoradas y analizados en lo que respecta a la acción, a las defensas y excepciones opuestas por las partes.**





**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. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

Como se ha dicho, es importante en el estudio de la presente incidencia tomar en cuenta lo que establecen los artículos 472, 478 y 489 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, precisando el primero de los dispositivos legales que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos, en tanto que el segundo de los numerales indica que, en el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes, y el tercer dispositivo legal dispone que, en el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba.

Luego entonces, se advierte que dichas atestes reúnen los requisitos previstos por la Ley para tal efecto, aunado a que, de las constancias que integran los presentes autos no se desprenden circunstancias que afecten la credibilidad de lo

declarado a criterio del resolutor; y que conlleven a declarar la procedencia del incidente, y en razón de que los argumentos respectivos que manifiestan los incidentistas, son relativos a la calificación de la credibilidad, conocimiento de los hechos sobre los que depuso \*\*\*\*\*y respecto a lo manifestado por \*\*\*\*\*, en cuanto a que depende económicamente de su presentante, pero sin que exista un dato concreto de cuál es su dependencia, y de las respuestas otorgadas por los testigos su análisis corresponde hacerlo al juzgador en el momento de analizar y valorar la prueba testimonial adminiculándola con los restantes medios de convicción, que se encuentran desahogados en autos y contraponiéndolas con las ofrecidas por la contraparte, tal y como lo dispone el artículo 490 del Código Adjetivo de la materia<sup>2</sup>, luego entonces y en virtud de los razonamientos antes expuestos, se **declara improcedente el incidente de tachas** opuestos por los abogados patronos tanto de la parte demandada como de la parte actora.

**V.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** Las defensas y excepciones opuestas por el demandado \*\*\*\*\*, **EN EL PRESENTE JUICIO. SON:**

***“1.- Desde este momento hago valer la excepción de pago sobre las rentas de los meses de abril, y mayo toda vez que las mismas ya fueron cubiertas y ante la falta de recibo correspondiente***

---

<sup>2</sup> **490:** Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

*invoco la deficiencia de la queja deficiente, pues la misma actora me extendió un recibo provisional de fecha 03 de junio el año de 2020, donde manifestó de conformidad de no hay adeudo alguno de pago de renta.*

*Por cuanto hace al mes de octubre y noviembre fue depositados los billetes de depósito marcados con los numero Y753711 y Y758538 expedido por la Institución Financiera denominada BANCO DEL AHORRO NACIONAL Y SERVICIOS FINANCIEROS SNC INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO por la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N) A FAVOR DE ACTORA \*\*\*\*\*ambos de fechas 02 de octubre y 02 de noviembre del año 2020, respectivamente, cantidad que fue acordada por las partes como apoyo la emergencia sanitaria producida por el COVID 19, situación que impactó en las relaciones contractuales, del presente año. Billetes que se encuentran depositados en el expediente 256/2020, derivado del procedimiento no contencioso, en la acción ofrecimiento y consignación de pago de rentas, promovido en contra de la C. \*\*\*\*\*, mismo que se encuentra radicado en el Juzgado de Paz de esta ciudad , mismo que le fuera notificado el día 26 de noviembre de 2020, el cual aún no ha sido concluido por lo que su señoría deber suspender este procedimiento de desahucio hasta entonces sea*

**resuelto el juicio de ofrecimiento y consignación de pago con la finalidad de no dictar alguna sentencia contraria y afecte mis derechos fundamentales consagrados en nuestra carta Magna.”**

Dicha excepción, deviene improcedente, toda vez que no fue fehacientemente probada respecto de los meses que reclama la actora por falta de pago de las pensiones rentísticas, del mes de abril, mayo y octubre del dos mil veinte, y si bien el demandado exhibe a su favor un recibo en papel de cuaderno con la fecha 3 junio 2020 y la leyenda recibí la cantidad de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N)** por concepto de la renta el mes de junio del 2020 “en el que se ve inscrito también... (nota) NO HAY NINGÚN ADEUDO DE PAGO DE RENTA NI DE AGUA NI DE LUZ ANTERIOR..”, **lo cierto es que dicho recibo no corresponde a los meses de abril, mayo y octubre del dos mil veinte que dice la actora no se pagó la renta**, concomitante a lo anterior y no obstante que cuenta con la leyenda que no se adeuda ninguna renta, ni luz ni agua, la parte actora niega categóricamente haber plasmado dicha manifestación, no obstante que aceptó al contestar la vista de la contestación a la demanda, que *“solamente escribí de mi puño y letra lo siguiente H.H. CUAUTLA, MORELOS 3 JUNIO 2020, RECIBI LA CANTIDAD DE \$10,000.00 POR CONCEPTO DE LA RENTA DEL MES DE JUNIO DE 2020” POSTERIOR A ESO PLASME MI FIRMA AUTOGRAFA ACEPTANDO DICHO PAGO PARCIAL EL MES DE JUNIO DE 2020, desconociendo categóricamente el contenido restante de dicho documento, pues refiere que fue insertado con toda*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 470/2020-2  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

*intención de engañar para que el demandado sea "beneficiado" con dicha acción fraudulenta. "*

Por lo expuesto, y dado la contradicción manifiesta de la actora, y dado que el demandado contrario a ello dice que no hay omisión de pago de las rentas de abril, mayo, y octubre del dos mil veinte; lo cierto es que no acredita su afirmación de pago, ya que no presenta ningún documento que respalde dichos pagos.

Así mismo, de la prueba confesional, a cargo del demandado, justamente de la posición marcada con el numero veintidós, que a la letra dice: **"22.- Que carece de tener en su posesión los recibos de pago que acreditan que ha cubierto las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo y octubre de 2020, R= si, si carezco porque dijo al pagarle el último mes que el contrato anterior de mayo del dos mil diecinueve a mayo de dos mil veinte, yo le pago este último mes en efectivo los catorce mil quinientos pesos como siempre se hizo tomándole foto a los billetes y numero de serie ella los recibió y dijo no te preocupes Arturito te debo varios pagarés y recibos desde octubre de dos mil diecinueve hasta este ultimo abril de dos mil veinte, y como siempre ya sabes te los entrego después, mayo del dos mil veinte ella lo condona como ya lo explique derivado a la**

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

pandemia, y del mes de octubre a la fecha los pagos los tuve que realizar puntualmente a través del juzgado de paz de diez mil pesos como se convino en el contrato verbal de primero de abril de dos mil veinte.” De la respuesta dada por el demandado envuelve una negación, para luego referir de manera defensiva que si hizo el pago, pero al realizar un análisis deductivo tenemos que en los hechos de su contestación refirió: **“carece de los recibos correspondientes a los meses de abril, mayo y octubre del dos mil veinte, el segundo mes porque refirió que la actora lo condona ...”** y en líneas que anteceden, manifestó que si hizo el pago pero que carece de los recibos refiriéndose al mes de mayo del dos mil veinte, sin embargo lo cierto es que sus manifestaciones no se encuentran corroboradas con ningún elemento de prueba fehaciente que le de credibilidad dado que la actora niega la leyenda que obra en el recibo de diez mil pesos correspondiente al mes de junio del 2020 en el que aduce el demandado, que la actora puso la leyenda, *“nota, no hay ningún adeudo de pago de renta ni de agua ni de luz anterior”* dado que la probanza idónea para acreditar la autenticidad de documento que refiere es la prueba pericial, misma que no fue ofertada por el demandado, ya que el que afirma está obligado a probar, lo que no acontece en el presente caso.

Asimismo respecto de la posición marcada con el número uno, se le pregunto al demandado, si con fecha 01 de abril del 2019 celebró en su carácter de arrendatario con la C. \*\*\*\*\* un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado 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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

CALLE \*\*\*\*\* , manifestó: "...que si, que fue verbal". Contestación la cual evidentemente contrasta con la realidad pues dicho contrato de uno de abril del dos mil diecinueve que corresponde a un contrato por escrito, que exhibió la actora para acreditar la relación contractual de ambas partes, de igual forma a la posición número cuatro se le preguntó; si en dicho contrato se obligo a pagar por concepto de renta la cantidad de \$14,500.00 (catorce mil quinientos pesos 00/100 M.N) mensuales; a lo que el demandado contesto: No, el contrato fue de diez mil pesos, derivado para ayudar por la pandemia, para luego en su apartado de contestación de la demandada precisamente en la foja numero 24 refiere "*...Ahora bien, cabe señalar las contradicciones con las que se conduce la actora pues manifiesta en su escrito inicial de demanda, que el suscrito debe los meses de abril y mayo del 2020 lo que resulta ser un tanto ilógico sus pretensiones, ya que de ser el caso de no haberse hecho el pago, debió requerirlos en tiempo y forma los pagos de rentas vencidas lo cual nunca hizo, existiendo así la presunción legal de pago, dejándome en estado de indefensión ante la falta de recibo de pago, por lo que hago valer la excepción de pago de rentas de los meses de abril y mayo; ante la falta de recibo correspondiente invocando la deficiencia de la queja deficiente...*".

Declaraciones del demandado que se contradicen con su propia manifestación en el sentido de que la actora condona el mes de mayo que se reclama; luego entonces el demandado no acredita haber pagado las pensiones rentísticas de los meses de abril, mayo y octubre, porque si bien respecto al último mes citado (octubre) refiere el demandado que mediante billete de depósito Y753711 expedido por BANSEFI por concepto de renta del mes de octubre del 2020 (foja 39 del escrito de contestación de demanda) refiere que dichas rentas se encuentran depositadas ante el Juez de Paz de Cuautla, Morelos en el expediente 256/2020, sin embargo, el demandado no exhibió la copia certificada del expediente de referencia para tener certeza de su existencia y de que realmente se encuentra a disposición del arrendador en el Juzgado a que hace referencia.

Ahora bien, respecto de la testimonial de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* que ofreció el demandado, a la interrogante marcada con el número ocho donde les pregunta: Dirá si sabe y le consta la C. \*\*\*\*\*, A PESAR DE REALIZAR LA MODIFICACION DEL CONTRATO, HA RECHAZADO EL PAGO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE ABRIL A SEPTIEMBRE, a lo que AMBAS TESTIGOS MANIFESTARON: QUE NO, dicha afirmación infiere que la actora NO HA RECHAZADO LOS PAGOS sin embargo, de ser cierta dicha afirmación, el demandado tendría los recibos de pago correspondientes.

No obstante lo anterior, se estima creíble y comprensible que con motivo de la contingencia





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

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

sanitaria por COVID-19 la actora y el demandado, convinieran en la reducción de la cantidad que por pago de rentas que estipulaba el contrato de uno de abril del dos mil diecinueve, y que dicha reducción lo fue por la cantidad de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N)**; se evidencia lo anterior, con las manifestaciones de la propia actora pues acepta que suscribió el recibo de fecha 3 de junio del 2020 por la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N) y además acepta que recibió los pagos de los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2020, no obstante que refiere que los recibió de forma parcial, porque no se pagó la totalidad de las rentas; sin embargo, contradice dicha afirmación de la parte actora, la posición número 4 del pliego de posiciones(foja 95) que fueron formuladas por el demandado a la parte actora, la cual en su literalidad establece **"4.-Que diga si es cierto como lo es, el C. \*\*\*\*\* , durante el tiempo del contrato señalado en posición marcada con el número tres, cumplió cabalmente con el pago de las rentas. R= Si, pero aclaro que se venció en el contrato en el dos mil veinte, de ahí ya no se celebró ningún contrato ni di ningún recibo, a partir me debe desde abril, mayo octubre hasta estas fechas, el contrato fue de diez mil pesos derivado para ayudar para la pandemia."(foja 104 vuelta) lo anterior se corrobora con la posición número 4 del pliego de**

*posiciones de la parte actora que fueron formuladas al demandado (foja 98), la cual es su literalidad establece: “4.-Que en dicho contrato en su cláusula Quinta, se obligó a pagar por concepto de renta la cantidad de 14,500 (catorce mil quinientos pesos 00/100 M.N) mensuales. R=No, el contrato fue de diez mil pesos derivado para ayudar para la pandemia” (foja 100).* De las manifestaciones anteriores, se advierte, que la renta en efecto se presume que se pactó por la cantidad de **\$10,000.00 DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)** como lo señaló el demandado, con motivo de la pandemia.

**EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA.**-Ahora bien, respecto de la excepción de incompetencia que menciona el demandado como el de **“incompetencia del Juez”** para el conocimiento del presente asunto; al referir, “que se pactó el pago de la renta mensual respecto del local comercial, a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N)** por lo tanto, por cuestiones de cuantía debe de abstenerse de conocer del presente juicio”.

La excepción en estudio es improcedente, ello en razón de que la parte actora demanda la desocupación del local con motivo de la omisión del pago por concepto de rentas vencidas por la cantidad de **\$43,500.00 (cuarenta y tres mil quinientos pesos, 00/100 M.N)** y si bien se trata de una obligación en la que se demanda el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, lo cierto es que la competencia en razón de cuantía surge en atención



**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece que los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, lo que equivale a **\$107,544.01 (ciento siete mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 01/100 M.N)** y la actora reclama el pago de **\$43,500.00 (cuarenta y tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)**. Luego entonces este órgano jurisdiccional es competente para conocer por razón de cuantía del presente juicio.

IV. Ahora bien, no existiendo más excepciones o cuestión incidental de previo y especial pronunciamiento que resolver, se procede al estudio de la acción principal, para ello es necesario establecer el marco jurídico establecido por los artículos 644-A, 644-B, 644-J, 644-K, 644-L del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que disponen:

**Artículo 644-A.** *El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un 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 otra 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.

**Artículo 644-B.-** Presentada la demanda, con el documento o la justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga 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 de 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, que en el mismo acto se le 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. Transcurriendo 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 dictara sentencia de desahucio en términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

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

**Artículo 644-K.-** Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude.

**Artículo 644-L.-** Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En el caso concreto que nos ocupa, se tiene que la relación contractual celebrada entre la parte actora como arrendador, \*\*\*\*\* y en su calidad de arrendatario \*\*\*\*\* respecto al inmueble **local comercial ubicado en calle \*\*\*\*\***, se encuentra acreditada con **el contrato de arrendamiento** celebrado entre el actor y el demandado, en fecha **uno de abril del dos mil diecinueve**, que fue exhibido por parte de la actora con el escrito inicial de demanda, el cual se encuentra suscrito por \*\*\*\*\* **como arrendadora y** en su calidad de arrendatario \*\*\*\*\* **en relación al inmueble supracitado por el término de un año forzoso para ambas partes.**

Documental a la que se le concede pleno valor **probatorio**, en términos de los artículos 490 de la ley adjetiva civil en vigor, y que es eficaz para acreditar la relación contractual de arrendamiento existente entre las partes, cuyo vencimiento lo fue el día uno de abril del dos mil veinte, como se especifica en la cláusula segunda del citado contrato de arrendamiento, dado que no fue objetada por ninguna de las partes, documental que adquiere eficacia probatoria en términos de los artículos 442 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor; toda vez que no fue objetado e impugnado por la parte demandada, sino por el contrario acepta

que celebro dicho contrato, así lo reconoció al contestar el hecho número uno de la demanda, pues refirió que es verdad que en el mes de abril de 2019 celebro un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en calle \*\*\*\*\*, con duración de un año forzoso, por lo que constituye un hecho probado la relación contractual del arrendamiento entre arrendador y arrendatario.

Lo anterior, se corrobora con las testimoniales ofrecidas por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quienes aun y cuando declara ser hermanas de su presentante, es factible que tengan conocimiento del arrendamiento del local motivo del presente juicio, y que conozca al demandado, así como la ubicación del local arrendado, pues también refiere que se dio cuenta de la fecha en que se celebró contrato de arrendamiento el cual se celebró el primero de abril del dos mil diecinueve y que la cantidad que pactaron las partes como mensualidad a pagar, fue de **\$14,500.00 (catorce mil quinientos pesos 00/100 M.N)** y que los recibos de arrendamiento la actora los llenaba en computadora; y concretamente a la pregunta marcada con el numeral quince se desprende: "15.- *Que diga si sabe y le consta si el C. \*\*\*\*\* HA CUMPLIDO CON EL PAGO DE LAS PENSIONES PACTADA EN EL CONTRATO DE FECHA UNO DE ABRIL DE 2019 Y CONTESTÓ QUE NO;* Testimonial a la que se le concede en lo individual valor probatorio indiciario, de conformidad con el artículo 471 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, dado que en lo esencial es útil dicho testimonio para reforzar la existencia y



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

celebración del contrato de arrendamiento y la falta de pago en que ha incurrido el arrendatario.

Respecto de la diversa testimonial de \*\*\*\*\* ofrecida por la actora, se advierte que si bien dijo ser hermana de su presentante, su testimonio es eficaz para establecer que la actora dio en arrendamiento el local motivo de la litis, al hoy demandado, esto porque de sus respuestas a las posiciones calificadas de legales se advierte que conoce a las partes la actora por ser su hermana y el demandado por ser la persona a la que le rento el local su hermana, dado que dijo ser hermana de la actora, y sabe que la última fecha del contrato de arrendamiento fue en abril del dos mil diecinueve, que pactaron la cantidad de catorce mil quinientos pesos como renta mensual, dio cuenta también del domicilio en que se ubica el inmueble y refirió que los recibos los entregaba su hermana impresos en computadora que si tiene conocimiento de la proroga entre las partes, y no obstante que dijo que es hermana de su presentante, también manifestó que no tiene interés en el asunto; ni es dependiente económico de quien la presenta; circunstancias que son valoradas, para establecer que de sus manifestaciones corroboran, la relación contractual entre la actora y el demandado; por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del

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

Código Procesal Civil es de concederle en lo individual valor indiciario, el cual es útil al igual que al diversa testimonial de \*\*\*\*\* en lo que respecta a la relación contractual de las partes; asimismo que el demandado ha omitido pagar pensiones rentísticas, pues sabe que los recibos que le otorgaba la actora eran impresos en computadora; de igual manera, sabe que el demandado no ha realizado pago de los meses de abril, mayo y octubre del dos mil veinte, resultando eficaces tales testimonios para acreditar dicha relación contractual de arrendamiento entre las partes.

Ahora bien, no pasa desapercibido para el juzgador, los testimonios de descargo ofrecidos por la parte demandada, de \*\*\*\*\* del cual se desprende que si sabe y le consta que se celebró contrato de arrendamiento con el demandado y la actora, que dicho arrendamiento fue respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, con la C. \*\*\*\*\*, lo que se concatena con las manifestaciones vertidas por la diversa testigo de descargo \*\*\*\*\*, quien fue coincidente al referir que si sabe y le consta que se celebró contrato de arrendamiento entre el demandado y la actora, asimismo refirió que si conoce el motivo o contrato de arrendamiento del local fue para la venta de joyería, que su presentante y la arrendadora pactaron modificación del contrato de arrendamiento y que pactaron la renta mensual a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N)**. y que sabe y le consta la existencia de los recibos provisionales por la cantidad de diez mil pesos del mes





**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

de junio, julio agosto y septiembre del dos mil veinte, que la actora no requirió a sus presentante la desocupación del inmueble por escrito o con testigos, que sabe que su presentante no ha dejado de cumplir con el pago de las rentas del local, que si sabe que su presentante realizó juicio de ofrecimiento de pago seguido de consignación de rentas, y que su presentante ha realizado cabalmente el pago puntual de las rentas pactadas con la C. \*\*\*\*\* , a razón de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N) desde el mes de octubre a la fecha. Testimoniales a las que se les concede valor probatorio indiciario en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código adjetivo en vigor, pues no obstante que refieren que el demandado no ha dejado de cumplir con el pago a la actora, también lo es que nada expresaron respecto del adeudo de los meses de abril, mayo y octubre del dos mil veinte, puesto que lo único que les consta es que el demandado pago los meses de junio, julio, agosto y septiembre, y de supuestas consignaciones ante diversa autoridad por los meses de octubre, noviembre y diciembre del dos mil veinte, los que por cierto el demandado exhibió en fotocopia sendos billetes de depósito número Y753711 Y758538 y y759036 y se le tuvo por desierta el ofrecimiento de las copias certificadas que solicito en su contestación de demanda, con las que estuvo en oportunidad de

acreditar, pero al exhibirlas en copias simples no es dable conceder valor probatorio para acreditar las afirmaciones del demandado, esto es que dichas rentas se hallen en depósito judicial del Juez de Paz de esa localidad.

Ahora bien, en cuanto la prueba **presuncional** en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones**, favorecieron en parte a los intereses de la parte actora, puesto que de la instrumental de actuaciones, se encuentra acreditada la relación contractual de la que emana la acción, así como se acreditó el adeudo que reclama la parte actora, respecto de las pensiones rentísticas de los meses de abril, mayo y octubre del dos mil veinte, que le fueron reclamadas al demandado **\*\*\*\*\***, pues en efecto el demandado en la diligencia de emplazamiento de fecha veintisiete de noviembre del dos mil veinte, manifestó al momento de requerirle por el actuario los recibos de consignación o de pago de rentas manifiesto **“Que los tiene su abogado”**. **Es decir no justifica con los recibos correspondientes estar al corriente con el pago de las rentas; si bien refirió que las rentas del mes de octubre, noviembre y diciembre presuntamente fueron consignadas** ante el Juez de Paz de este municipio según las documentales con sello fechador de fecha dos de octubre del dos mil veinte, tres de noviembre del dos mil veinte y de dos de diciembre del dos mil veinte que obran a fojas 37 a la 56, sin embargo como ya se indicó en la presente resolución, dichas documentales no fueron exhibidas en copia certificada para tener certeza de su existencia, y que realmente el demandado en su calidad de arrendatario realizó



**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

dichos pagos, pues conforme al artículo 286 del código procesal civil corresponde a las partes la carga de la prueba para acreditar sus afirmaciones.

En ese tenor existen datos de prueba suficientes que acreditan la existencia y celebración del contrato de arrendamiento de fecha uno de abril del dos mil diecinueve, respecto del inmueble arrendado, lo cual fue reconocido por los contratantes, esto es, no fue un hecho controvertido; de igual forma quedo acreditado que el demandado en calidad de arrendatario no ha pagado las pensiones rentísticas vencidas de los meses de abril, mayo y octubre del dos mil veinte, que fueron las que dieron origen para incoar el presente juicio, en términos del artículo 644-A del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, así como de las demás pensiones rentísticas que reclama y las que se sigan venciendo a partir del mes de noviembre del dos mil veinte hasta la entrega del bien inmueble arrendado del que se advierte ocurrió con fecha treinta de abril del dos mil veintiuno a través de la fe del actuario adscrito, la actora recibió provisionalmente el inmueble arrendado ante la desocupación y abandono por el demandado del local en arrendamiento.

En mérito de lo anterior, resultan procedentes las pretensiones del actor que prevé el **Artículo 644-A del**

**código adjetivo en vigor, que reza** “El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades”. Por lo tanto es procedente condenar a \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, a la **desocupación, entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente controversia**, en favor de la parte actora \*\*\*\*\* o quien sus derechos legalmente represente, **hecho que ya aconteció ante el abandono del inmueble arrendado por parte del demandado, sin embargo procede decretar la entrega definitiva del dicho inmueble a la parte actora una vez que cause ejecutoria la sentencia.**

Así también, con fundamento en el último párrafo del artículo 644-A, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se generaron hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, respecto de los meses de **abril, mayo, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinte y enero, febrero, marzo y abril del año dos mil veintiuno**, fecha en que la parte actora tomó posesión provisional del bien inmueble arrendado a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N) mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.**

**Por otra parte, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , de las prestaciones reclamadas en los incisos C) E) F))**



**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**del escrito inicial de demanda, toda vez que dichas prestaciones no son exigibles en el juicio especial de desahucio.**

**V.** Respecto del pago de **gastos y costas**, marcado en el inciso G) se **absuelve** a la parte demandada en su calidad de arrendatario, del pago de **gastos y costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, los cuales respectivamente establecen:

**Artículos 168.-** *En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio*

**Artículos 1047.-** *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*

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 644-H, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

## RESUELVE:

**PRIMERO.** Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* acreditó su acción y la parte demandada en su calidad de arrendatario, \*\*\*\*\* **acreditó parcialmente sus defensas y excepciones.**

**TERCERO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, favor de la parte actora o de quien sus derechos represente legalmente, hecho que ya ocurrió al abandonar el demandado el inmueble arrendado, por lo que se determina se haga entrega definitiva del inmueble materia del arrendamiento a la parte actora una vez que cause ejecutoria la sentencia.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al **pago** de la cantidad de **\$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N)** por concepto de las pensiones **rentísticas vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de **abril, mayo y octubre del dos mil veinte**, cada uno a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.)**. **por lo que se concede al demandado el plazo de CINCO DÍAS CONTADOS A PARTIR DE QUE CAUSE EJECUTORIA LA SENTENCIA, PARA QUE DE CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO AL PAGO DE LO CONDENADO,** apercibido



**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. NÚM. 470/2020-2

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

que de no realizar el pago se procederá al embargo de bienes de su propiedad para cubrir el numerario de las pensiones reclamadas. Asimismo se condena al demandado al pago de las pensiones vencidas y no pagadas por cuanto a los meses de **noviembre, diciembre del año dos mil veinte, así como de los meses de enero, febrero, marzo y abril, del dos mil veintiuno**, fecha en que la parte actora tomo la posesión material del inmueble arrendado, a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N), mensuales** previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**QUINTO.-** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas en los incisos C) ,E) y F) del escrito inicial de demanda, por las razones vertidas en la presente resolución.

**SEXTO.** Se **absuelve** a la parte demandada, del pago de **gastos y 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.

### **SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió en definitiva y firma el Licenciado **JUAN BELTRAN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Segunda

Secretaria de Acuerdos Licenciada GEORGINA RENDÓN  
XIXITLA, con quien legalmente actúa y da fe.

JBE/mmg

**Doy fe que la presente foja corresponde a la sentencia definitiva del expediente 470//2020-2 del juicio especial de Desahucio**

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

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