



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

## SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a seis de octubre de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número \*\*\*\*\* del Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

## RESULTANDO

**1. Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día \*\*\*\*\*, compareció \*\*\*\*\*, a demandar en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO**, contra \*\*\*\*\*, reclamando como prestaciones, las siguientes:

**A.** La desocupación, así como entrega física, real y jurídica a favor de la suscrito respecto del inmueble arrendado ubicado en \*\*\*\*\*; y sus accesorios.

**B.** El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de SIETE mensualidades adeudadas, las cuales a razón de \*\*\*\*\* cada una, son computables desde el mes de \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, más las pensiones rentísticas que se devenguen hasta que se lleve a cabo el legal emplazamiento.

**C.** El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, y hasta su total conclusión.

El promovente 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.

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

2. Por auto de \*\*\*\*\*, se admitió la demanda en la vía y forma interpuesta, en la que se ordenó requerir, vía exhorto, 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, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirlo para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** por tratarse de casa habitación, procediera a desocuparlo apercibido de lanzamiento a su costa, si no lo efectuara y en el caso de que no justificara encontrarse al corriente en el pago de rentas se le embargara bienes suficientes a garantizar la cantidad de \*\*\*\*\*, que corresponden a los meses que refiere el actor en su escrito inicial; ordenándose también correrle traslado y emplazarla para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3. El \*\*\*\*\*, tuvo lugar el requerimiento y emplazamiento de la demandada \*\*\*\*\*, atendiendo dicha diligencia personalmente con la buscada, reservándose el actor el derecho a hacer señalamiento de bienes.

4. Por auto de \*\*\*\*\*, se decretó orden de lanzamiento en contra de la parte demandada, al haber transcurrido con el exceso el término de treinta días concedidos a para la desocupación del inmueble materia del presente juicio; asimismo, se tuvo a la demandada \*\*\*\*\* en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en su contra, ordenando dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5. Por auto de \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada el \*\*\*\*\* y atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**, la cual se dicta al tenor del siguiente:



**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. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

### CONSIDERANDO

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".<sup>1</sup>*

En adición a lo anterior, es de señalar que los artículo **26, fracción II** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

*ARTÍCULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:*

*I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda;*

***II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;***

*III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,*

*IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio.*

Por tanto, advirtiéndose que la parte actora interpuso su demanda ante este órgano Jurisdiccional y, la parte demandada contestó la demanda entablada en su contra, se establece sumisión tácita en términos de la fracción II del artículo 26 de la Ley adjetiva de la materia, por lo que se concluye que este órgano jurisdiccional es competente para conocer del presente Juicio.

De igual forma, la Vía Especial de Desahucio elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo **644-A** de la

<sup>1</sup> GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

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. En principio, se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente Juicio, por ser esta en su 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 se 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



**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. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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 el contrato de arrendamiento de \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\*, como arrendadora y \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendataria; documental con la que se acredita el interés jurídico para demandar en la vía y forma propuesta así como la legitimación activa del actor y pasiva de la parte demandada.

Documental privada a la que se le **concede plena eficacia y valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 443 y 445** en relación directa con el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente; sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada por la parte actora.

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.

III. Sobre el estudio de las excepciones y defensas, es menester dilucidar que la parte demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra y como consecuencia opuso la excepción de **falta de acción y de derecho**, por lo que, al entrar al estudio de la misma, se estima improcedente, en virtud de que, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla y, la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división. **Sine actione agis** no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por tanto, esta autoridad declara improcedente dicha excepción planteada por los demandados, aludiendo que la Juez analizará todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción y en base a ello se determinará si el actor probó o no su acción; por todo ello, se declara improcedente la excepción analizada..

IV. Ahora bien, no existiendo 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*



**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. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS  
\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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 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.

En el caso concreto que nos ocupa tenemos que la relación contractual celebrada entre la parte actora \*\*\*\*\*, como arrendadora y \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendataria, respecto al inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, se acredita con el contrato de arrendamiento, celebrado el \*\*\*\*\*, y que fue anexado a los autos por parte de la actora en el escrito inicial de demanda.

Documental a la que se le concede valor **probatorio**, en términos de los artículos 444 y 491 de la Ley Adjetiva Civil en vigor y **eficacia probatoria**, porque no fue objetado e impugnado por la parte demandada, al no dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Finalmente, en lo que concierne a la **presuncional** en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones**, favorecieron 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 por la parte actora, respecto de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas por la parte actora; por lo tanto, queda probado que en efecto la demandada incurrió en **falta de pago** de los meses de \*\*\*\*\*.

En mérito de lo anterior, ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora, pues se acreditó fehacientemente la existencia del contrato de arrendamiento de \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\*, como arrendador y \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendataria; respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; así como el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas **reclamadas en el presente asunto**, correspondientes a los meses de \*\*\*\*\*.

Consecuentemente, resulta **procedente** la vía interpuesta por la parte actora del juicio especial de desahucio, cuyo objeto es que se le haga entrega del bien inmueble materia de la





**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. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS  
\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

presente controversia en forma **real, material y jurídica**; toda vez que, la parte demandada no justificó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **\*\*\*\*\***, que le fueron reclamadas en el presente juicio, derivadas del contrato de arrendamiento celebrado en relación al bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***; pues la demandada **\*\*\*\*\***, al dar contestación a la demanda, admitió no estar al corriente con la totalidad de los pagos que le fueron reclamados, ni ha realizado las consignaciones correspondientes ante esta autoridad.

**V.** Ahora bien, no pasa desapercibido que, mediante escrito presentado ante este Juzgado, el **\*\*\*\*\***, el abogado patrono de la parte demandada, hizo del conocimiento de este Juzgado que el inmueble materia ya fue desocupado, no menos cierto es que no ha hecho entrega del mismo, por lo que, en mérito de lo anterior, resulta procedente condenar a la demandada **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria, a la **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.

Asimismo, toda vez esta autoridad, mediante auto de **\*\*\*\*\***, ya se pronunció respecto a que el término de **treinta días** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble, ha transcurrido en exceso, y ha decretado la orden de lanzamiento, se declara que ha resultado procedente la pretensión marcada bajo el apartado **A**, reclamada por la actora.

Por otra parte, se declara procedente la prestación marcada con el apartado **B** del escrito inicial de demanda, por lo que, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena al demandado **\*\*\*\*\***, en su calidad de arrendatario, al pago del importe de **\*\*\*\*\***

respecto a tres pensiones rentísticas, correspondientes a los meses de \*\*\*\*\*, cada uno a razón de \*\*\*\*\*.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 644-A, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, atendiendo a que en el juicio de desahucio podrá reclamarse además **el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento**, resulta procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\*, a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, las cuales serán computadas a razón de \*\*\*\*\*, mensuales, acorde a los términos pactados en el contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule.

**VI.** Respecto al apartado **C**, del escrito inicial de demanda, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria se condena a la demandada \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, al pago de los **gastos** y **costas** del presente juicio.

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 Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.



**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. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendador, acreditó su acción y la demandada \*\*\*\*\* , en su calidad de arrendataria, no acreditó la excepción opuesta:

**TERCERO.** Por haber incumplido la demandada \*\*\*\*\* , en el pago de **SIETE mensualidades de rentas**, se le condena a la entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en \*\*\*\*\* .

**CUARTO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendataria, al **pago** de la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses de \*\*\*\*\* , a razón de \*\*\*\*\* ; por lo que en ese tenor se deberá de requerir a la demandada el pago de la cantidad antes señalada, y en caso de no hacer el pago correspondiente, procédase conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de **las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble de referencia**, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se **condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

