



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Yautepec, Morelos, a trece días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **178/2021**, relativos al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *****, en contra de *****, radicado en la Segunda Secretaría, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Juzgado, en fecha quince de abril de dos mil veintiuno, registrado bajo el folio 316, *****, por su propio derecho demandó en la vía Especial de Desahucio, de ***** en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiadora, las pretensiones, que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; asimismo enunció los hechos, invocó el derecho que consideró aplicable y ofreció las pruebas que considero pertinentes.

2.- Por auto de veintitrés de abril de dos mil veintiuno, se hizo a la promovente por una sola vez la prevención verbal a que hace referencia el artículo 357 del Código Procesal Civil en vigor, a efecto de que aclarara la prestación marcada con la letra D del escrito inicial de demanda, tomando en consideración la naturaleza de la vía especial que intentaba, concediéndole por lo tanto un plazo de tres días, para que subsanara la presente prevención, con el apercibimiento que de no dar cumplimiento a lo ordenado se desecharía su demanda.

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

3.- Mediante auto de cinco de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la promovente, subsanando la prevención ordenada en auto de veintitrés de abril de dos mil veintiuno, en consecuencia se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; ordenándose requerir a la parte demandada para que en el momento de la diligencia justificara con los recibos de renta correspondiente, o con los escritos de consignación debidamente sellados que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no hacerlo se le previniera para que dentro del término de treinta días naturales por tratarse de casa habitación, procediera a desocuparla, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procedería a su lanzamiento a su costa; así mismo teniendo el presente auto efectos de mandamiento en forma se le requirió a la parte demandada a efecto de que hiciera pago de las pensiones rentísticas adeudadas y en caso de no hacerlo así se le embargaran bienes suficientes de su propiedad a garantizar la suma de *********, debiéndose hacer el depósito de los bienes en términos de ley por concepto de las pensiones rentísticas de los meses de enero, febrero, marzo y abril del dos mil veintiuno, hecho lo anterior se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días, contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal le surtirían efectos a través del boletín judicial.

4.- El catorce de mayo de dos mil veintiuno, el actuario de la adscripción, corrió traslado y emplazo en términos de ley al demandado *********.

5.- A través de auto de veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, vista la certificación secretarial, se tuvo por fenecido el plazo de cinco días concedidos al demandado



EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

***** , para dar contestación a la demanda entablada en su contra; en consecuencia se declaró la rebeldía en que incurrió el citado demandado, teniéndole por presuntivamente confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar, por lo tanto las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le harían por medio de la publicación en el boletín judicial.

6.- Por auto de quince de junio de dos mil veintiuno, se ordenó tunar los presentes autos a la actuaría de la adscripción, a efecto de que se constituyera en el inmueble ubicado en ***** , en días y horas inhábiles a efecto de que se cerciorará si dicho domicilio se encontraba desocupado y en caso de ser así, lo pusiera en posesión provisional de la parte actora, debiendo la citada fedataria levantar el acta circunstanciada de la diligencia ordenada.

7.- El veintiséis de junio del presente año, el actuario de la adscripción dio cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha quince de junio del dos mil veintiuno, efectuando el emplazamiento al demandado quien en el acto, hizo entrega del bien inmueble, del cual tomo posesión provisional la parte actora por conducto de su abogado patrono, acorde a lo asentado en el acta visible a foja 51 por ambas caras.

8.- Por auto de veinte de agosto de dos mil veintiuno, previo a regularizar el procedimiento, se tuvo por presentada a la actora ***** , desistiéndose a su más entero perjuicio de la demanda entablada en contra de ***** .

9.- A través de auto de tres de septiembre de dos mil veintiuno, en términos de lo ordenado por el artículo 644 B segundo párrafo, se tunaron los autos a la vista a efecto de resolver lo que en derecho correspondiera.

10.- Por auto de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó hacer saber a las partes el cabio de titular de este Juzgado, en sustitución de la M. en D. SANDRA

GAETA MIRANDA, para los efectos legales conducentes, toda vez que estaba pendiente de dictarse sentencia definitiva en este asunto.

11.- A través de auto de veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que se había notificado a las partes del cambio de titular; en consecuencia se ordenó turnar para resolver en definitiva el presente asunto; sin embargo ante la incapacidad médica de la suscrita Juzgadora, la carga de trabajo excesiva que impera en este Juzgado y lo humanamente posible, hoy se emite la resolución al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

“...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en *****; lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal.

Aunado a que el artículo *644-L, de la ley adjetiva de la materia establece lo siguiente:

*"...ARTICULO *644-L.- Del domicilio legal en el juicio. Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata..."*

II.- Ahora bien, se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los

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

particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 178665, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, Materia: Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, Página: 576, que a la letra dice:

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...".

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en el precepto **664-A** del Código Civil en el Estado de Morelos, que refiere:

"...ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, los artículos citados de la Ley Adjetiva Civil, establecen ésta vía para la tramitación del presente juicio, cuya finalidad precisamente es la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades.

III.- Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **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, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. En esa guisa tenemos que la legitimación activa y pasiva de



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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

las partes, quedó acreditada con el documento base de la acción consistente en contrato privado de arrendamiento de fecha *****, celebrado entre ***** en su carácter de arrendadora, *****, en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador, sobre el inmueble ubicado en *****; el cual no fue objetado ni impugnado dentro del término que la ley confiere para ese fin, por lo que, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto en los artículos 442, 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos. Amén de que consta de autos que se encuentra debidamente emplazado al demandado *****, cumpliéndose así con los requisitos establecidos en el artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Documental antes citada y valorada con la que se tiene por sustentada la legitimación para comparecer en el presente juicio; **sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.**

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

"...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..."

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. *La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.*

IV.- Como marco jurídico al presente asunto, resultan aplicables los siguientes artículos 644-A, 644-B, *644-C, *644-D y 644-F del Código Procesal Civil vigente en la Entidad y 1875, 1901, 1902 y 1903 Código Civil del Estado de Morelos, respectivamente, que refieren:

“...ARTICULO 644-A.- *De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código.*



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

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.- 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.

ARTICULO *644-C.- De la suspensión de la diligencia del juicio. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación

debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objetar, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia.

ARTICULO *644-D.- De la suspensión de la providencia de lanzamiento. Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el arrendatario el recibo de las pensiones debidas, escritos de consignación debidamente sellados o el importe de ellas, se dará por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas. Si el recibo de rentas o escritos de consignación debidamente sellados presentados son de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado por el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al arrendatario al pago de las costas causadas.

ARTICULO 644-F.- Excepciones distintas a las de pago. En caso de que se opongan excepciones por el arrendatario distintas a las de pago, sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas; se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los cinco días siguientes teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento fijado para el lanzamiento. En esta audiencia, concurran o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones, y si debe procederse o no al lanzamiento. Son improcedentes la reconvencción y la compensación.

ARTÍCULO 644-H.- De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

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.

ARTICULO *644-L.- Del domicilio legal en el juicio. Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata....".

"...ARTICULO 1875.- DEFINICIÓN LEGAL DE ARRENDAMIENTO. Hay arrendamiento cuando las dos 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. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y,

IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.

ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

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

ARTICULO 1903.- LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...”.

V.- Ahora bien, por cuestión de método se procede al estudio de la acción principal entablada por ***** , quien demandó en la vía Especial de Desahucio de ***** las siguientes pretensiones:

“...A) LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA INMEDIATA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA misma que se encuentra ubicada en *****S; por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2021; es decir el arrendatario ha dejado de cubrir más de tres meses de renta.

B) EL PAGO DE LA CANTIDAD DE ***** por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas por el arrendatario correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2021, **más las que se sigan generando hasta la desocupación y/o entrega real, material y jurídica del inmueble dado en arrendamiento.**

C) LA DEVOLUCIÓN Y ENTREGA DE LOS BIENES MUEBLES OTORGADOS y descritos dentro de los inventarios (Anexo 1 y Anexo 2) del contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones en que fueron entregados al arrendatario.

D) SE DESISTIÓ

E) EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL CONSISTENTE EN EL DOBLE DE LA ÚLTIMA RENTA PAGADA el cual equivale a la cantidad de ***** , de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato basal.

F) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE EL PRESENTE JUICIO ORIGINE...”.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

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

Ahora bien, procederemos a estudiar las pretensiones reclamadas en los incisos A) y B), consistentes en la Desocupación del bien inmueble ubicado en *****; así como el pago de los adeudos de las rentas correspondientes del mes de enero a abril del dos mil veintiuno, así como las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble del juicio que nos ocupa.

Por lo que en ese orden de ideas, el artículo 386 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos establece que: *"...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..."*.

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como "una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él".

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar

contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

En el caso, tenemos que la parte actora, demanda de ***** el desahucio del inmueble materia del presente juicio, basado en la falta de pago de las rentas acordadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal.

En este sentido, para que prospere la acción ejercitada por la actora *****, **solo se debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago**, relación contractual que en el presente asunto quedó acreditada con el contrato privado de arrendamiento de fecha *****, celebrado entre ***** en su carácter de arrendadora y *****, en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador, sobre el inmueble ubicado en *****, documental que no fue objetada, por lo que; se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 442, 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en virtud de que surte eficacia probatoria en beneficio de la parte actora, pues con la misma se acredita que la parte actora arrendo al demandado el inmueble antes citado, lo cual se corrobora con lo reclamado por la parte actora en su escrito de demanda, es decir de dicha documental se advierte la voluntad de la actora en su carácter de



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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

arrendadora y del demandado como arrendatario de celebrar contrato respecto del inmueble multicitado, es decir con la documental se acredita la relación contractual entre las partes, para que prospere la acción.

Se concatena con lo anterior las documentales privadas consistentes en cuatro recibos de fechas cinco de enero, febrero, marzo y abril todos del dos mil veintiuno, a razón cada una de ***** mensuales, documentales a los que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, en virtud de que los mismos no fueron objetados y porque surten eficacia probatoria en beneficio de la parte actora, toda vez que de los mismos se advierte que el demandado ha incumplido con el pago de la renta mensual, a la que se obligó en el contrato privado de arrendamiento, antes valorado.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana ofrecidas por la parte actora, se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que benefician a la parte actora, para

acreditar el adeudo reclamado a la parte demandada.

Por lo tanto atendiendo a las reglas de la sana crítica, a las leyes de la lógica y de la experiencia, se llega a la firme conclusión que la parte actora probó la acción ejercitada al haber acreditado los extremos del artículo 644-A del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en contra de *****, quien no produjo contestación a la demanda incoada en su contra, por ende no opuso defensas ni excepciones con las cuales desvirtuar la acción aquí intentada, por lo tanto se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio especial de desahucio, ya que obran en poder de la actora los recibos que fueron valorados en líneas que anteceden, y acreditada la relación contractual, ya que la finalidad del mismo es obtener el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y de no hacerse poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la litis al arrendador.

En ese tenor, la finalidad del desahucio es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendatario en el supuesto de que el arrendador le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble, y toda vez que la demandada no probó encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas, por lo tanto, ha incumplido en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, habida cuenta que con la exhibición del contrato de arrendamiento previamente valorado, quedó plasmada la voluntad de las partes, probanza a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos del



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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Sin embargo no pasa desapercibido para la que resuelve que si bien es cierto, la parte actora **reclama la desocupación y entrega inmediata** del inmueble ubicado en ***** , también lo es que a la fecha dicho inmueble se encuentra desocupado y en posesión de la parte actora, tal y como se desprende de la constancia de hechos de fecha veintiséis de junio de dos mil veintiuno realizada por el actuario adscrito, razón por la cual, la pretensión que reclama en el inciso "**A**)" se declara **improcedente**, por lo que se absuelve al demandado ***** de dicha pretensión, confirmándose definitivamente la entrega recepción de mérito, que fuera aprobada de manera provisional en el acto de la diligencia en comento.

Por otra parte, toda vez que conforme al artículo 644-B del Código Procesal Civil, en el auto de fecha cinco de mayo de dos mil veintiuno, se ordenó requerirle para que desde el emplazamiento justificara con los recibos correspondientes, estar al corriente del pago de rentas, situación que no acreditó la parte demandada; en virtud de que de las pruebas antes analizadas, valoradas conforme a las reglas de la lógica, la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la actora, en virtud de que de las mismas se desprende que el arrendatario (demandado) no cumplió con el pago de la renta correspondiente al inmueble materia del presente juicio, cuya relación contractual quedó asentada en el contrato de arrendamiento de diez

de septiembre de dos mil veinte; por lo tanto, es de concluir que el demandado no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones previstas en el artículo 1901 del Código Civil en vigor, así como lo previsto por los artículos 1918 y 1478 de la misma legislación, preceptos que establecen de manera correspondiente lo siguiente:

“...[...] satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”

“La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”;

“El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia...”.

Bajo esa tesitura quedó acreditado dentro de la secuela procesal que el arrendatario ahora demandado no cumplió con su obligación de pago, por lo que la arrendadora, ahora parte actora, efectivamente se encuentra en la posibilidad de incoar el presente juicio en contra del demandado al haber incurrido este en mora.

En este orden, al no haber acreditado la parte demandada *********, encontrarse al corriente con el pago de las rentas reclamadas, del periodo del mes de enero al mes de abril de dos mil veintiuno, por lo tanto se tienen por acreditada las pretensión de análisis marcada con el inciso **“B)”** ejercitada por la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009,



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258,
que a la letra dice:

“...ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago...”.

Ahora bien del contrato privado de arrendamiento de diez de septiembre de dos mil veinte, se advierte que se pactó en la cláusula TERCERA, lo siguiente: “...La renta mensual pactada es la cantidad de ***** , y pagara por adelantado, personalmente a la “ARRENDADORA”, durante los primeros 5 (cinco) días de pago de cada mes en términos de los artículos 1902 y 1903 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos...”., cantidad que multiplicada por los cuatro meses de adeudo de la parte demandada correspondientes del mes de enero al mes de abril de dos mil veintiuno, que reclama la parte actora, no fueron cubiertos por el demandado, arroja un adeudo total de *****.

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

Por lo anterior, se condena al demandado *****, para que proceda a realizar el pago de las rentas vencidas por el inmueble materia del presente juicio del periodo del mes de enero al mes de abril de dos mil veintiuno, arrojando un adeudo total de *****, más las que se siguieran venciendo hasta el quince de septiembre de dos mil veintiuno, fecha de conclusión del contrato privado de arrendamiento de fecha diez de septiembre de dos mil veinte.

Por lo que con fundamento en el artículo 691 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la parte demandada *****, un plazo voluntario de cinco días para el cumplimiento de lo antes condenado, contados a partir de cuándo cause ejecutoria la sentencia que nos ocupa, con apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá al embargo de bienes suficientes de su propiedad y con el producto de su remate páguese a la parte actora, en términos de los artículos *644-K, 689, 690, 691, 692, 693 y 694 de la ley adjetiva de la materia.

VI.- Por otra parte respecto a las pretensiones reclamadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda enumeradas en los incisos C) y E) se declaran **inatendibles** en la presente vía, ello derivado de lo siguiente:

De acuerdo con los artículos 644-A, 644-C y 644-H del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de tres mensualidades, donde podrán reclamarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

hasta que tenga verificativo el lanzamiento o la entrega del inmueble.

De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales.

Por lo que, las pretensiones solicitadas por la actora en su escrito inicial de demanda enumeradas en los incisos C) y E), no constituyen pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere los numerales invocados; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento.

Consecuentemente, se le dejan reservados los derechos a la parte actora, para que lo haga valer conforme a derecho en la vía y forma correspondiente, en virtud de que en términos del artículo 644-A del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el juicio de desahucio es un

medio para obtener solamente la desocupación de una finca o local arrendado, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento y los gastos y costas, no siendo entonces un procedimiento en el cual se pueda obtener el pago de las pretensiones citadas; lo anterior se ve robustecido con lo dispuesto por el artículo 644-C del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el cual se señala entre otras cosas que basta exhibir el importe de las pensiones rentísticas debidas para que se dé por terminado el procedimiento.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis jurisprudencial de la Décima Época, Registro: 2002329, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, Materia(s): Civil , Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.,) Página: 1431, que a la letra dice:

“...JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional...".

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis jurisprudencial de la Novena Época, Registro: 162799, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: XIX.1o.A.C.58 C, Página: 2342, que versa:

“...JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado...".

VII.- Por último y atendiendo a la pretensión marcada con el inciso F) del escrito de demanda, y toda vez que la Legislación Adjetiva Civil vigente en el Estado establece la posibilidad de condenar a pagos de gastos y costas judiciales, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 156 y 159 de la citada legislación, que en su orden preceptúan:

"...Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado...".

"...Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados:

I. El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados;

II. El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados;

III. El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;

IV. El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;

V. El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y,

VI. El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio.

Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal...".

En ese tenor y acorde con lo determinado en el cuerpo de la presente resolución, y al ser desfavorable la presente determinación al demandado, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado, se condena a ***** al pago de gastos y costas de la presente



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

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

instancia, en virtud de haberle sido adversa esta sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la fase de ejecución forzosa, en términos de lo dispuesto por los artículos 165, 689, 690, 691, 692, 693 y 694 de la ley adjetiva de la materia citada.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 102, 103, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 644-A, *644-A, 644-B , 644-H, 691 del Código Procesal Civil aplicable, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía elegida es la correcta.-

SEGUNDO: La parte actora *********, acreditó parcialmente la acción que ejercitó en contra de *********, quien no produjo contestación a la demanda entablada en su contra, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO: Se condena al demandado *********, para que proceda a realizar el pago de las rentas vencidas por el inmueble materia del presente juicio del periodo del mes de enero al mes de abril de dos mil veintiuno, arrojando un adeudo total de *********, más las que se siguieran venciendo hasta el quince de septiembre de dos mil veintiuno, fecha de conclusión del contrato privado de arrendamiento de fecha *********.

Por lo que con fundamento en el artículo 691 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se concede a la parte demandada *********, un plazo voluntario de cinco días para el cumplimiento

de lo antes condenado, contados a partir de cuándo cause ejecutoria la sentencia que nos ocupa, con apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá al embargo de bienes suficientes de su propiedad y con el producto de su remate páguese a la parte actora.

CUARTO: En función de los razonamientos y fundamentos precisados en el considerando V, de la presente resolución, se declara improcedente la pretensión marcada con el inciso "A)", por lo que se absuelve al demandado ***** de dicha pretensión.

QUINTO: Por cuanto a las pretensiones solicitadas por la actora en su escrito inicial de demanda enumeradas en los incisos C) y E) se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda; acorde al contenido del considerando VI de esta sentencia.

SEXTO.- Se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas de la presente instancia, en virtud de haberle sido adversa esta sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en la fase de ejecución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- A S Í, en **DEFINITIVA**, lo resolvió y firma la **M. en P.A.J. LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Segundo Secretario de Acuerdos Licenciado **ISAAC ISAÍAS YAÑEZ MILLÁN** con quien actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 178/2021-2
Especial de Desahucio
Sentencia definitiva

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

En el "BOLETÍN JUDICIAL" número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**
El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**

