



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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 Jiutepec, Morelos, a veinticinco de octubre del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **205/2021-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *****en contra de ***** , **en su carácter de arrendatario y obligado solidario respectivamente**, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado con fecha **veintiocho de abril del año dos mil veintiuno**, compareció ***** , demandando en la vía **Especial de Desahucio** a ***** en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, las siguientes pretensiones:

*" **A)** La desocupación y entrega del inmueble ubicado en ***** , por la falta de pago total de los meses de julio, agosto y septiembre del 2020, ya que solo cubrió el pago de \$3,000 (tres mil pesos 00/100 M.N.) de la renta total pactada, que era de \$6,000 pesos mensuales, así como por la falta de pago de las rentas correspondiente a los meses de **DICIEMBRE DE 2020**, así como los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL DEL AÑO EN CURSO**, por concepto de renta más los que se sigan venciendo, hasta la total terminación del presente juicio.*

*" **B)** Por lo que en términos del artículo 644-b¹ del código Procesal civil del estado de Morelos; deberá requerirse previamente al demandado para que justifique el pago de las rentas adeudadas o para que en el acto de las diligencia haga el pago de la cantidad de **\$39,000 (TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas insolutas y no pagadas correspondientes a los meses de **SEPTIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2020**, así como los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL DEL AÑO EN CURSO**, más las que se sigan generando; en caso de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días proceda a desocuparla apercibiendo del lanzamiento a su costa si no lo efectúa.*

*" **C)** En caso de que no justifique en los términos del artículo 644-b del código procesal civil del estado de Morelos, el pago de las rentas reclamadas, solicito se dicte auto de exequendo, para que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pretensiones reclamadas al momento de emplazarlo al presente juicio.*

*" **D)** El pago de los gastos y costas procesales que se originen en el trámite del presente juicio..."*

Relató los hechos en que funda su acción e invocó el derecho que estimó aplicable, los cuales aquí se tienen reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones, esto con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias.

2. Por auto de fecha **doce de mayo del año dos mil veintiuno**, previa certificación en cumplimiento a la prevención decretada en auto de fecha **veintinueve de abril del año dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose requerir a *********, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** procediera a desocupar la **casa habitación**, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se procedería al **lanzamiento** a su costa, y en su caso **embargar** bienes propiedad de la demandada bastantes a cubrir la cantidad de **\$39,000.00 (TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas insolutas y no pagadas correspondientes a los meses de **JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE POR LA CANTIDAD DE \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) Y DICIEMBRE DE 2020 POR LA CANTIDAD DE \$6000,00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como de los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL DEL AÑO EN CURSO POR LA CANTIDAD DE \$6000,00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, ordenando correr traslado y emplazar a la demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y opusiera excepciones, **apercibiéndoles** para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones **dentro** de esta jurisdicción, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación del **Boletín Judicial**.

3. El **veintiocho de junio del año dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este H. Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de **doce de mayo del año dos mil veintiuno**, entendiendo la diligencia con la demandada ********* en su carácter de **obligado solidario**, quien manifestó de viva voz **"... ahorita tengo no tengo la cantidad, nosotros veremos lo haremos..."**, acto seguido, se le da el uso de la voz: "la parte actora que en este acto y toda vez que la demandada se opone a dejarnos ingresar al domicilio me reservo el derecho de señalar bienes en este momento para realizarlo con posterioridad en el momento procesal oportuno, que es todo lo que deseo manifestar..." visible a **(fojas de la 21 a la 23 vuelta)**.



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

4.- Mediante acuerdo de **cinco de julio del año dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada *********, en su carácter de **obligado solidario**, dando contestación a la demanda entablada en su contra y por opuestas las defensas y excepciones que hace valer, ordenándose dar vista a la parte contraria por el plazo de **TRES DÍAS** a la parte contraria para que manifestara lo que su derecho corresponda, la cual se tuvo por desahogada mediante auto dieciséis de julio de dos mil veintiuno.

5. El **once de agosto del año dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este H. Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de **doce de mayo del año dos mil veintiuno**, entendiendo la diligencia con el demandado *********, quien manifestó de viva voz: **"... si tengo la cantidad pero no voy a pagar por que no la debo..."**, acto seguido, se le da el uso de la voz a la parte actora que en este acto: **"...señalo como bien mueble para garantizar el pago de las deudas que se adeudan y las que se sigan venciendo hasta la total entrega del inmueble en que se actúa el vehículo automotor identificado con placas ***** , sin número de serie a la vista, del cual se solicita al actor, haga entrega de las llaves a mi persona, en caso de no hacerlo, solicito en primer término se trabe legal y formal embargo sobre el vehículo ya descrito, para los efectos legales que haya lugar, que es todo lo que deseo manifestar..."** visible a (fojas de la 64 a la 66).

6.- Mediante acuerdo de **veintitrés de Agosto del año dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada *********, dando contestación a la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto, y por opuestas sus defensas y excepciones que hace valer, ordenándose dar vista por el plazo de **TRES DÍAS** a la parte contraria para que manifestara lo que su derecho corresponda; asimismo, con fundamento en el artículo 644-F del Código Procesal Civil en Vigor, y por así permitirlo el estado procesal, se señaló audiencia de pruebas y alegatos; admitiéndose por parte de la actora, **la DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número **1**, y **PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA**.

Por otro lado se admitieron de los demandados, la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora *********; **LA INSTRUMENTAL PRIVADA** marcadas con el número **II, IV, V y VI** y **la PRUEBA**

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL en su doble aspecto LEGAL Y HUMANA.

7.- El trece de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos de conformidad con el artículo **644-F** del Código Procesal Civil en Vigor; donde se tuvieron por desierta la prueba **CONFESIONAL** ofrecida por los demandados a cargo de *********; por otra parte, y desprendiéndose de autos que no quedan pruebas pendientes por desahogar, se declaró concluido el periodo probatorio, y se pasó a la etapa de alegatos, manifestando la parte actora sus alegatos que a derecho corresponden, así también, la parte actora se desistió del recurso de revocación admitido por auto de seis de septiembre de dos mil veintiuno, y respecto a la parte demandada, se le tuvo por precluido su derecho para manifestar lo que a su derecho conviniera, y por así permitirlo el estado procesal del presente asunto, se ordenó turnar los presentes autos al **área de proyectos a efecto de emitir la resolución respectiva**, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del **Código Procesal Civil del Estado, 75**, fracción **I** de la **Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos**, y en términos del **artículo 26 de ley adjetiva civil** en comento, y 34 fracción III en razón de que el inmueble relativo a la controversia de este juicio se ubica dentro de la jurisdicción de este Juzgado, al localizarse en **"*****"**

II.- La vía especial de desahucio elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los artículos **266** fracción **II** y **644-A** del Ordenamiento Adjetivo invocado, y que la prestación principal que se reclama en este juicio lo es la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades.

III. Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis la legitimación de las partes, por constituir un presupuesto necesario para la procedencia de la acción. Al respecto es oportuno señalar que el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos a la letra dice:

"...Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario...."

Así mismo el dispositivo **180** de la Ley invocada, refiere:

"...Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios"



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...".

De igual forma, el artículo **191** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

"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..."

De las disposiciones antes citadas se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la parte actora *****promovió este Juicio por su propio derecho al tener la calidad de arrendador en el contrato base de la acción de fecha **seis de julio del dos mil veinte**, y los demandados ***** , en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, fueron debidamente emplazados a juicio, dando contestación los demandados, oponiendo sus defensas y excepciones, sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuando a su capacidad de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, como ha quedado señalado en líneas anteriores, la misma tiene relación con el ejercicio de una acción, y en consecuencia supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrada, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio.

IV. Ahora bien, toda vez que los demandados *****, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, dieron contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede a analizar las **EXCEPCIONES y DEFENSAS** que opusieron, las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de contestación los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas aludidas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro **214059** de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

"EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga."

Establecido lo anterior, respecto las excepciones consistente en la **SINE ACTIONE AGIS Y LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, opuestas por los demandados ***** y ******* en su carácter de **obligado solidario y arrendatario respectivamente**, basada en el hecho de la falta de acción en el actor para reclamar el pago de las prestaciones que pretende en su escrito de demanda, más que excepciones son una defensa, que hace consistir en que la parte actora carece de derecho que viene a invocar y carece de derecho para reclamar las prestaciones que reclama, que es la defensa **conocida como SINE ACTIONE AGIS**, al no constituir propiamente hablando una excepción, pues la excepción se hace valer para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. **Sine actione agis** no es otra cosa que la simple negación del derecho



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

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 al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo tanto, el excepcionante tendrá que estarse al estudio que realice este Órgano Jurisdiccional de la acción ejercitada. Lo anterior encuentra apoyo en el criterio de carácter obligatorio emitido por la Superioridad Federal que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, que versa:

"...SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando 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 el actor carece de acción, no entra dentro de 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 al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción..."

Por lo que respecta a la excepción **de oscuridad de la demanda**, interpuesta por ***** y ***** en su carácter de **obligado solidario y arrendatario respectivamente**, resulta **improcedente**, porque la hacen valer en el sentido de que las prestaciones y hechos no se encuentran narrados de forma sucinta al no señalar circunstancias de modo, tiempo y lugar, y que se oculta información a este juzgado al omitir referir que los pagos de la renta se hacen a una cuenta bancaria de la que no se proporciona el número; sin embargo, contrario a lo aducido por los demandados de mérito este Órgano Jurisdiccional considera que la parte actora si proporciono las circunstancias necesarias de tiempo, modo y lugar de los hechos que motivaron esta controversia judicial porque en el hecho número uno indico que celebro un contrato de arrendamiento con los demandados el seis de julio del dos mil veinte y de la lectura del mismo se advierte que se celebró en Cuernavaca, Morelos, y señalo los meses que se le adeudaban por concepto de renta, por ende los demandados estuvieron en condiciones de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, como al efecto lo hicieron dando contestación tanto a las prestaciones como a los hechos, adoptando la postura legal que consideraron favorable a sus intereses y por ello no quedaron en estado de indefensión alguno; a lo anterior se adiciona, que la diversa circunstancia que refieren de que el demandante no expreso que la renta se depositaba en una cuenta bancaria, tal cuestión se advierte de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción,

que es señalado por esta autoridad en virtud de que la demanda tiene que ser analizada en su integridad en conjunción con los documentos que se acompañan a la misma, y al habersele corrido traslado a los demandados con la demanda y sus anexos, resulta evidente que estuvieron en condiciones de observar la citada cláusula, lo que pone de relieve que tuvieron conocimiento desde su emplazamiento que el pago de la renta podía realizarse en una cuenta bancaria, y aun antes desde la contratación al tener la calidad de arrendatarios, por lo que esa situación no los dejó en estado de indefensión.

Lo anterior encuentra respaldo en la tesis Jurisprudencial que a la letra dice:

"No. Registro: 218,583
Tesis aislada
Materia(s): Laboral
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: X, Septiembre de 1992
Tesis:
Página: 312

OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE REQUISITO DE LA. *Para que la excepción de obscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige, es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.* SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 135/92. Mexicana de Cananea, S.A. de C.V. 22 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Antonio Castillo González. Secretaria: Silvia Marinella Covián Ramírez. Véase: Jurisprudencia 20, página 159, Tomo VII, junio de 1991, Octava Época, Semanario Judicial de la Federación."

Por cuanto a las excepción de **FALSEDAD** opuestas por ***** y ***** , en su carácter de **obligado solidario y arrendatario respectivamente**, recaídos a los escritos **2665 y 3611** ésta es improcedente, en virtud de que los demandados no exponen los hechos sobre los que descansa dicha excepción, únicamente refieren: **"misma que el objeto es todo este cuerpo de contestación solicitando se tenga aquí insertada e interposición,"** quedando imposibilitado el Juzgador para hacer valer hechos de oficio no alegados por las partes, dado que el procedimiento civil es de estricto derecho, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, máxime que de la lectura de la contestación de la demanda no se advierte hecho alguno relativo a alguna falsedad.

En cuanto a la excepción de **FALTA DE SUPUESTOS PARA DEMANDAR EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS**, que hace valer en el sentido de que el accionante carece de acción y derecho para reclamar tales conceptos, más que una excepción es una defensa, pues la excepción tiende a retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

y derecho, no entra dentro de esa categoría; por lo tanto, los demandados tendrán que estarse a lo que resuelva este Órgano Jurisdiccional al momento de abordar el estudio de los gastos y costas en este juicio. Por otro lado, no está demás decir que el fundamento que invocan (artículo 140) de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, no resulta aplicable a este tópico, en razón de que en el mismo solo se establece la obligación de coleccionar cronológicamente las listas de acuerdos que se llevan en los juzgados.

En lo tocante a las excepción de **PAGO**, que hacen valer ***** **Y *******, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, mediante escritos de contestación bajo el número **2665 y 3611**, al respecto tiene que mencionarse que la misma se analizada en conjunto con las diversas excepciones opuestas por los demandados de mérito de **PLUS PETITIO Y EXCESO DE PEDIR**, al versar sobre la misma circunstancia de haber hecho pago de las rentas reclamadas.

Establecido lo anterior, la obligada solidaria exhibió para acreditar la presente excepción la instrumental privada número **VI** consistente en cuatro recibos originales de pago de fechas trece de marzo, seis de abril, ocho de mayo y tres junio de dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.)** cada uno, por concepto pago de renta del bien inmueble motivo del presente juicio por los meses marzo, abril, mayo y junio, todos del dos mil veintiuno.

Estas documentales tiene valor probatorio de **indicio** de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, al tratarse de documentos privados que no contienen firma autógrafa del actor ***** en su carácter de arrendador y que fueron objetados por la parte actora por esa misma circunstancia en el escrito registrado en este juzgado con el número 2907; no obstante lo anterior, **adolecen de eficacia probatoria plena** para acreditar que los demandados pagaron los meses de renta de marzo, abril, mayo y junio del dos mil veintiuno, al no haberse adminiculado con otros elementos de prueba que produjeran convicción en el ánimo de este juzgador de la autenticidad de su contenido, lo que se considera así, por lo siguiente:

La parte demandada en su contestación de demanda exhibió tres copias simples de los depósitos a la cuenta con referencia ***** los días veinte de septiembre y veinte de octubre, todos del año dos mil diecinueve, así como

también dos copias simples de los depósitos con la misma referencia de fecha cinco de enero de este año, documentos a los que se les confiere valor probatorio **indiciario** acorde con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, al haber sido exhibidos en copia fotostática. Empero **adolecen de eficacia probatoria plena** para acreditar el pago de las rentas de marzo, abril, mayo y junio del dos mil veintiuno, en primer lugar porque los dos primeros documentos son fotostáticas que no originan certeza de la autenticidad de su contenido y aunado a que son del **año dos mil diecinueve**, es decir, con anterioridad al contrato de arrendamiento que es del **seis de julio de dos mil veinte**, lo que origina que los depósitos que se reflejan en esas fotostáticas no pueden aplicarse al pago de las rentas antes indicadas al ser de fecha anterior a la contratación del arrendamiento, máxime que los demandados en su contestación en ningún apartado refirieron que hubiesen hecho pagos por adelantado por ese concepto (rentas); en segundo lugar, puesto que los otros dos depósitos que exhibe del cinco de enero de este año, con referencia *********, son exhibidos también en copia simple lo que no produce certeza de su autenticidad y además porque los demandados son omisos en establecer a que meses de renta corresponden esos supuestos depósitos, sin que pase inadvertido que al margen de estos aparece una leyenda que dice "*Renta nov/2020*", que es un mes que no se reclama el pago de renta.

De igual modo, presento copias simples de los comprobantes fiscales relativos a las rentas del mes de julio, septiembre y octubre, todos del año dos mil veinte, que fueron exhibidos en original por su contraparte en la demanda, a los que se les confiere valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 491 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al contener los requisitos que exige el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación. Sin embargo, carecen de eficacia probatoria para acreditar el pago de las rentas de marzo, abril, mayo y junio del dos mil veintiuno, porque con ellas solo se demuestra el pago de la mitad de la renta de los meses de julio y septiembre, que de acuerdo al contrato de arrendamiento asciende a \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), y lo que se le demanda es el faltante del pago de esos meses incluyendo también agosto, sin que tengan el alcance de demostrar que se pactó una disminución de la renta en un cincuenta por ciento con motivo de la pandemia, en razón de que para ello tenían que haberse administrado con otras probanzas para demostrarlo, lo que en la especie no aconteció.

De igual forma, ambos demandados ofertaron la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana, que tienen valor probatorio de conformidad con los artículos 490, 493 y 494 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor; pese a lo anterior, adolecen de eficacia para acreditar el pago que aducen los demandados haber realizado, al no advertir de actuaciones dato



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

o presunción alguna de haber pagado las rentas relativa a los meses de marzo, abril, mayo y junio del dos mil veintiuno.

En esas condiciones, las probanzas antes valoradas resultan ser insuficientes para acreditar que los demandados hicieron pago de las rentas relativas a los meses de marzo, abril, mayo y junio del dos mil veintiuno, por los motivos antes expuestos.

En otro orden de ideas, la parte demandada exhibió tres copias simples de los depósitos realizados a la cuenta BBVA BANCOMER *****, por concepto de pago de renta de los meses de **Diciembre 2020, Enero 2021 y Febrero 2021**, lo cuales tienen valor probatorio **indiciario** de conformidad con lo previsto en el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

Las anteriores documentales se robustecen con lo externado en el escrito **2907**, de réplica a la contestación de la demanda, en la que se asienta lo siguiente:

*"luego entonces, **EL HECHO DE QUE ESTE DEPOSITANDO EN COMODAS MENSUALIDADES**, no significa que este al corriente de los pagos de las rentas, máxime que al momento de la presentación de la demanda, debía lo señalado en la demanda inicial..."*

"... Ahora bien, respecto a los depósitos se advierte que el pago que realiza el día 17 de mayo de 2021, por la cantidad de \$6,000.00 se advierte que es por concepto de pago de febrero de 2021, el pago realizado el día 30 de marzo de 2021 corresponde al pago del mes de enero de 2021, el depósito realizado el día 20 de marzo de 2021 corresponde al pago del mes de diciembre de 2020, todos estos depósitos por la cantidad de \$6,000.00 mil pesos..."

"...Bajo ese contexto, independientemente de no ha cubierto la renta pactada sigue adeudando los meses de julio, agosto y septiembre todos del año 2020 por la otra parte complementaria de la renta, que será de tres mil pesos por cada mes, así como las pensiones de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021, por la cantidad de \$6,000.00 pesos cada una..."

Entonces, las copias simples de los depósitos antes referidos en conjunción con lo expresado en el escrito en comento (2907), al ser analizados de manera conjunta de conformidad con lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, es decir, de manera racional atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, que es el sistema de la sana crítica que rige en el sistema de valoración de las pruebas en esta materia, **convergen en prueba plena para acreditar que los demandados *****, en su carácter de arrendatario y obligado solidario respectivamente, han pagado el pago de las rentas adeudadas de los meses de DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ASÍ ENERO Y FEBRERO DEL AÑO DOS MIL**

VEINTIUNO, por la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una, independientemente que lo hayan hecho de forma extemporánea. En consecuencia, se declarara **PARCIALMENTE PROCEDENTE** esta excepción.

Ahora bien, no pasa inadvertido para este resolutor las defensas opuestas por la parte demandada en su contestación, que son del tenor literal siguiente:

"...las mensualidades que menciona me fueron compensadas mediante acuerdo verbal el día -----, por las mejoras que hice al inmueble que me dio en arrendamiento consistentes en..."

"... pero el actor deberá de acordarse de que convenimos expresamente y verbalmente que el pago en los días que corresponde n los treinta y seis mil pesos que reclama indebidos son porque acordamos que durante la pandemia solo cubriríamos el 50% de la pensión rentística señalada en el referido contrato..."

Las que versan en el sentido de que las rentas reclamadas le fueron compensadas por las mejoras que hizo al inmueble arrendado y que convino con el arrendador que durante la pandemia solo se le pagaría el cincuenta por ciento de la renta pactada. No obstante tales argumentaciones, con las probanzas antes valoradas, que son las documentales, instrumental de actuaciones, presuncional en su doble aspecto legal y humana, que conservan el criterio valorativo que les fue asignado en esta resolución, **no se advierte indicio o presunción alguna que acredite la compensación de la renta o la reducción de la renta en un cincuenta por ciento durante la pandemia provocada por el virus SARS COV 2. En consecuencia, se declaran improcedentes estas defensas.**

En conclusión, siendo que en términos del **artículo 386 de Código Procesal Civil en vigor** antes citado, correspondía la carga de la prueba de acreditar los hechos a través de los cuales se opusieron a la acción ejercitada por la accionante a los demandados *********, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, pero al no haberlo hecho así, se declaran **improcedentes** las excepciones y defensas opuestas, **con excepción de la de pago que fue acreditada parcialmente**, por los razonamientos antes expuestos.

V. Una vez analizadas las defensas y excepciones hechas valer por los demandados, conviene pronunciarse respecto de la **legitimación en la causa**, la cual quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de la presente acción, que tiene valor probatorio pleno de conformidad con los ordinales **442, 444 y 490** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, porque a pesar de haber sido objetado por la parte demandada en el sentido de que en la cláusula primera se le solicito realizara el pago de la renta en una cuenta, tal circunstancia es relativa al pacto realizado entre los contratantes que no demerita su autenticidad ni valor probatorio, del cual se deduce



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

que el actor ***** celebró contrato de arrendamiento con los demandados *****; en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, respecto del bien inmueble **casa habitación ubicado en *******; por lo tanto, queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora, arrendatario y fiadora, y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

VI. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio.

Ahora bien, el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

"... 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... Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento."

En el presente asunto ***** promueve juicio de desahucio y reclama de los demandados *****; en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, las pretensiones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

"A) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****; por la falta de pago total de los meses de julio, agosto y septiembre del 2020, ya que solo cubrió el pago de \$3,000 (tres mil pesos 00/100 M.N.) de la renta total pactada, que era de \$6,000 pesos mensuales, así como por la falta de pago de las rentas correspondiente a los meses de **DICIEMBRE DE 2020**, así como los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL DEL AÑO EN CURSO**, por concepto de renta más los que se sigan venciendo, hasta la total terminación del presente juicio.

B) Por lo que en términos del artículo 644-b¹ del código Procesal civil del estado de Morelos; deberá requerirse previamente al demandado para que justifique el pago de las rentas adeudadas o para que en el acto de las diligencias haga el pago de la cantidad de **\$39,000 (TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas insolutas y no pagadas correspondientes a los meses de **SEPTIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2020**, así como los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL DEL AÑO EN CURSO**, más las que se sigan generando; en caso de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días proceda a desocuparla apercibiendo del lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

C) En caso de que no justifique en los términos del artículo 644-b del código procesal civil del estado de Morelos, el pago de las rentas reclamadas, solicito se dicte auto de exequendo, para que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pretensiones reclamadas al momento de emplazarlo al presente juicio.

D) El pago de los gastos y costas procesales que se originen en el trámite del presente juicio..."

Ahora bien, en la cláusula **SEGUNDA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que el término del referido contrato de arrendamiento sería de doce meses forzosos "comenzando a partir del día **seis de julio de 2020** y con vencimiento el día **uno de agosto del 2021**"; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, la relación contractual continuó después de vencido el referido contrato.

En tal sentido, resulta ser que en la especie con base en la cláusula segunda del contrato base de la acción los demandados quedaron obligados a continuar pagando **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que fue la cantidad estipulada en el contrato referido, más el incremento que no fue reclamado en este Juicio.

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendador en el sentido de que los demandados le adeudan rentas, correspondía a demandados *********, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, acreditar lo contrario en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que en la especie no aconteció, ya que si bien los mismos comparecieron a juicio, también cierto es que durante el procedimiento no acreditaron la totalidad de las excepciones y defensas que hicieron valer para efecto de acreditar estar al corriente en su totalidad de todas y cada una de las rentas que hoy se les reclama en el presente Juicio, en razón de que solo demostraron parcialmente la de pago por los meses de diciembre del dos mil veinte, enero y febrero del dos mil veintiuno.

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro 166732, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

"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



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

VS.

**ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA**

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."

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de este Juzgador, existen elementos de prueba suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte de los demandados *****, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, correspondientes a los meses **julio, agosto, septiembre del dos mil veinte, por el complemento del cincuenta por ciento de la renta a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una, así como los meses de renta de Marzo y abril de dos mil veintiuno**, lo anterior atendiendo que la excepción de pago opuesta por demandados se tuvo parcialmente procedente; por lo tanto, en cumplimiento al auto de **doce de mayo de dos mil veintiuno** y con fundamento en lo establecido por el artículo **644-B de la ley adjetiva civil en vigor**, que literalmente establece: *"...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 proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa..."* lo que no aconteció, ya que al momento de practicarse las diligencias emplazamientos a los demandados de fechas **veintiocho de junio de dos mil veintiuno y once de agosto de dos mil veintiuno respectivamente**, al momento de ser requeridos por conducto de la actuario adscrita este H. Juzgado, para efecto de que acreditaran en momento acto de la diligencia, estar al corriente de las pensiones rentísticas reclamadas, es decir, exhibieran los recibos correspondientes para acreditar que se encontraban al corriente de todas y cada uno de pensiones rentísticas reclamadas, la demandada ***** en su carácter de **obligada solidaria**, solo externo: *"ahorita no estoy como para buscarlos señorita"*, en tanto que el demandando ***** refirió: *"en la contestación de mi esposa ya se exhibió todo lo conducente,"* sin acreditar en dichas diligencias o en la tramitación de este juicio lo establecido por el dispositivo citado, en lo relativo a **estar al corriente en el pago de las rentas, porque como se dijo con antelación adeudan los meses de julio, agosto, septiembre del dos mil veinte, por el complemento del cincuenta por ciento de la renta a razón de \$3,000.00**

(TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una, así como los meses de renta de Marzo y abril de dos mil veintiuno ; en consecuencia, **se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora, por haberse configurado la hipótesis prevista en el artículo 644-B de nuestra ley adjetiva Civil el cual establece lo siguiente:**

"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 emplazé 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."

A lo anterior, sirve de apoyo el criterio jurisprudencial número **194503** de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro digital: 194503
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Novena Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: X.3o.6 C
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, Marzo de 1999, página 1373
 Tipo: Aislada

ACCIÓN DE DESAHUCIO, PROCEDENCIA DE LA. PROCEDE EN JUICIO, SI AL MOMENTO DE PRESENTAR LA DEMANDA EL ARRENDATARIO ADEUDA DOS O MÁS MENSUALIDADES DE RENTA, AUNQUE POSTERIORMENTE REALICE ABONOS A LA DEUDA (ARTÍCULO 580 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE TABASCO). Si al momento de presentar la demanda de desahucio el arrendatario adeudaba más de dos mensualidades de renta, la acción intentada es procedente, aunque posteriormente se efectúen abonos a la deuda, pues con dicho proceder de ninguna manera puede afirmarse que era bastante para considerar improcedente la acción, ya que al no liquidar en su totalidad el importe de las rentas atrasadas, tal acción quedó viva y sujeta a las consecuencias hasta que se le diera oportunidad de liquidar en su totalidad lo adeudado hasta el momento en que fue requerido. Y si en la sentencia se absolvió al reo considerando improcedente la acción de desahucio en base a los abonos efectuados por el demandado, esa sentencia es incongruente y conculcatoria de las garantías constitucionales de la parte quejosa. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CIRCUITO. Amparo directo 710/98. Ruth María Sosa García. 3 de diciembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Leonardo Rodríguez Bastar. Secretaria: Nora Esther Padrón Nares.



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

Por consiguiente, respecto a la pretensión marcada con el inciso **A)**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil en vigor; **se condena** a los demandados ***** **en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente**, a la desocupación y entrega definitiva del inmueble materia de este juicio, ubicado en *****; en tal tesitura, y tomando en consideración que el demandado ***** , en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, fueron emplazados el día **veintiocho de junio de dos mil veintiuno y once de agosto de dos mil veintiuno respectivamente**, el plazo de **treinta días** que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluyó el día **diez de septiembre de dos mil veintiuno**, tomando como inicio la fecha en que el demandado ***** en su carácter de arrendatario fue emplazado a juicio; de lo que deduce que ha transcurrido en exceso el plazo fijado para ello; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H del Código Procesal Civil en vigor**; constitúyase la Actuaría de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si los demandados han desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **doce de mayo de dos mil veintiuno**, y en caso de no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa de los propios demandados **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras**.

Asimismo, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada"**; resulta procedente **condenar** a los demandados ***** **en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente**, al pago de la cantidad de **\$21,000.00 (VEINTIÚN MIL PESOS 00/100 M.N.)** que es la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes al complemento de la pensión rentística de los meses de **julio, agosto y septiembre de dos mil veinte a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como **marzo y abril de dos mil veintiuno**, a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cada una, **más las que se sigan venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.**

En relación a la pretensión marcada con el inciso **B) y C)**, las mismas ya se dieron por cumplidas, en virtud que mediante auto de **doce de mayo del dos mil veintiuno**, mediante el cual se admitió la demanda, se ordenó el embargo precautorio a los demandados en términos del artículo **644- B** del Código Procesal Civil en vigor, el cual fue ejecutado a *********, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente** el día **veintiocho de junio del dos mil veintiuno y once de agosto del año dos mil veintiuno respectivamente**, por conducto de la Actuaría adscrita a este H. Juzgado, cuando se constituyó en el domicilio del inmueble motivo del presente juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de **doce de mayo del año dos mil veintiuno**, entendiendo las diligencias con los demandados personalmente primero con ********* y posteriormente a *********, donde se embargó en diligencia de once de agosto de dos mil veintiuno, **un vehículo automotor identificado con *******, visible a **(fojas de la 64 a la 66)**.

VII. En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que se originen con motivo de la presente instancia, que se reclaman con el **inciso D)**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento de los demandados *********, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarlo al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

VIII. Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede a los demandados ********* en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a este fallo, con excepción del lanzamiento del inmueble arrendado, en virtud de tener un cumplimiento distinto que a la fecha ha fenecido, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta.



PODER JUDICIAL

"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE: 205/2021-2

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

SEGUNDO. El actor ***** acreditó su acción de desahucio y los demandados *****, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, acreditaron parcialmente la excepción de pago, no acreditando estar al corriente total del pago total de las rentas reclamadas; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Los demandados ***** en su carácter de **arrendatario y fiador respectivamente**, acreditaron parcialmente la **EXCEPCIÓN DE PAGO** que opusieron en su contestación, **respecto de las rentas de los meses de DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ASÍ ENERO Y FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, por la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una.**

CUARTO.- Se **condena** a los demandados ***** en su carácter de **arrendatario y fiador respectivamente**, a la desocupación y entrega definitiva del inmueble materia de este juicio, ubicado en *****; en tal tesitura, y tomando en consideración que el demandado *****, en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, fueron emplazados el día **veintiocho de junio de dos mil veintiuno y once de agosto de dos mil veintiuno respectivamente**, el plazo de **treinta días** que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluyó el día **diez de septiembre de dos mil veintiuno**, tomando como inicio la fecha en que el demandado ***** **en su carácter de arrendatario fue emplazado a juicio;** de lo que deduce que ha transcurrido en exceso el plazo fijado para ello; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H del Código Procesal Civil en vigor;** constitúyase la Actuaría de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si los demandados han desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **doce de mayo de dos mil veintiuno**, y en caso de no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa de los propios demandados **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.**

QUINTO. Se **condena** a los demandados ***** en su carácter de **arrendatario y fiador respectivamente**, al pago de la cantidad de **\$21,000.00 (VEINTIÚN MIL PESOS 00/100 M.N.)** que es la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes al **complemento de la pensión rentística de los meses de julio, agosto y septiembre de dos mil veinte a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), así como marzo y abril de dos mil veintiuno,** a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL**

PESOS 00/100 M.N.), cada una, más las que se sigan venciendo hasta la fecha en que se desocupe y ponga en posesión del bien inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a los demandados ***** en su carácter de **arrendatario y obligado solidarios respectivamente**, al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación que al efecto formule la actora en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se **absuelve** a los demandados ***** en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, del pago de las **costas** generadas de en la presente instancia, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

OCTAVO. Se concede a los demandados ***** en su carácter de **arrendatario y obligado solidario respectivamente**, un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a este fallo, con excepción del lanzamiento del inmueble arrendado, en virtud de tener un cumplimiento distinto que a la fecha ha fenecido, apercibidos que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el Licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada **DULCE MARÍA SALAZAR LAMADRID** con quien legalmente actúa y da fe.

*OIGC/MCF.

En el BOLETÍN JUDICIAL número _____ correspondiente al día _____ del mes de _____ de 2021 se hizo la publicación de la resolución que antecede.- **C O N S T E.-**
El día _____ de _____ de 2021, surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.-
C O N S T E.-