



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a
once de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **588/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** contra ***** en su carácter de arrendadora, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado; y,

RESULTANDO

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

- A)** *La desocupación y entrega material del inmueble materia del arrendamiento y la entrega de la posesión real, material y jurídica a la suscrita como propietaria y promovente, inmueble marcado con el número de casa *****. inmueble que se precisa en el capítulo de hechos que fue objeto del contrato verbal de arrendamiento celebrado el día 30 de noviembre del año 2017, no*

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

obstante que fueron desahogados previamente los medios preparatorios a Juicio de Desahucio, esto por haber incurrido entre la parte demandada arrendataria, entre otras en la falta de pago de todas y cada una de las cantidades de dinero que por concepto de renta mensual oportunamente debió y debe pagar en términos de lo estipulado.

- B)** El reclamo el pago de la cantidad que resulte por concepto de rentas vencidas y no pagadas que adeude la arrendadora por el presente mes de NOVIEMBRE y DICIEMBRE correspondientes al año 2018, más lo que se siga generando hasta la entrega material del inmueble materia del presente Juicio siendo la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS M.N.) por cada mes, por lo tanto los meses adeudados son los correspondientes a NOVIEMBRE , DICIEMBRE DEL AÑO 2018 y los meses de ENERO , FEBRERO MARZO , ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO , SEPTIEMBRE OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE correspondiente a la anualidad próximo pasado es decir del año 2019 y toda la anualidad del año en curso es decir 2020 siendo un total de 26 mensualidades vencidas, total hasta la fecha por la cantidad de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS)** así mismo las que se vayan generando hasta la resolución del presente asunto.
- C)** Asimismo se reclama el pago respecto al interés generado por cada mes vencido el cual corresponde al 12% pactado en el respectivo contrato verbal de arrendamiento convenido por la arrendataria misma que adeuda la cantidad de **\$6,240 (SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M.N)**
- D)** De igual manera le demando el pago de la cantidad que oportunamente cuantificaré por el concepto de **DAÑOS Y PERJUICIOS** que me ha ocasionado la demandada con el motivo del incumplimiento al contrato de arrendamiento que nos vincula, toda vez que la misma sin mi autorización realizo modificaciones al inmueble de referencia así mismo del adeudo por concepto de mantenimiento y pago del agua potable.
- D)** Por último le demando el **PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS** que origine el presente Juicio.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

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

2. Por auto de **once de diciembre del dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda en la **vía ESPECIAL DE DESAHUCIO** en la que se ordenó requerir a la parte demandada *********, a efecto de justificar con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas respecto del **inmueble marcado con el número de casa *******, con los apercibimientos decretados y orden de embargo de bienes para garantizar la cantidad de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas, y se ordenó el **llamamiento a juicio** a la demandada, para que en el términos de ley produjera contestación.

3. El **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**, previo citatorio dejado por el fedatario en el domicilio autorizado tuvo lugar el requerimiento y emplazamiento a la parte demandada ******* EN FORMA PERSONAL**

como se aprecia en la diligencia visible a fojas 74, a la 79 del presente juicio.

4. Por acuerdo de **ocho de julio del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, se le tuvo a la parte demandada ********* en tiempo y forma contestando la demanda, mismo auto en el que se señaló fecha para el desahogo de la **AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS**, admitiéndose las pruebas ofrecidas por las partes.

5.- En **AUDIENCIA DE LEY** de fecha diecisiete de agosto del dos mil veintiuno, y ante la incomparecencia de la demandada se le declaro CONFESA de las posiciones que fueron calificadas de legales, en la prueba confesional. Asimismo, se desahogaron las siguientes probanzas: Las testimoniales ofrecidas por la parte actora, la confesional y la declaración de parte a cargo de la actora, y la testimonial ofrecida por la demandada, efectuando los alegatos ambas partes por lo que se **citó a las partes para oír sentencia definitiva**, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

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



EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo **31** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

"Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado...."

De la demanda interpuesta por la actora se advierte, que entre otras prestaciones, demandó: El pago de las rentas correspondientes a los meses de: NOVIEMBRE y DICIEMBRE correspondientes al año 2018, así como ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE correspondientes al año 2019 y toda la anualidad del año en curso es decir 2020; siendo un total de 26 mensualidades vencidas, **a razón de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N) por cada mes transcurrido**, los cuales realizando la operación aritmética correspondiente arrojan la cantidad de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, ello tomando en consideración que la parte actora así lo refiere en su escrito inicial de demanda; por lo que considerando lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que

establece que los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, en consecuencia; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

Asimismo, el ordinal **34 fracción III**, del Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente:

Es órgano judicial competente por razón de territorio:

“III. El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

En el caso, el inmueble motivo de la controversia es el **ubicado en inmueble marcado con el número de casa 17 de la *******; es decir, dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado, por lo cual se sostiene la competencia en razón del territorio.

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

II. En principio, se procede a examinar la **legitimación** de quienes intervinieron en el presente Juicio, por ser este un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, aunado a lo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

anterior, la ley obliga y faculta al suscrito Juzgador a su estudio de oficio.

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

Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.

Al respecto es menester establecer que por **legitimación procesal activa** se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o procedimiento respectivo a esta **Legitimación** se le conoce con el nombre de "**ad procesum**", y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "**ad causam**", que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, es decir, la legitimación en el proceso se procede cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostenta como Titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. **La legitimación "ad procesum"** es un requisito para la procedencia del juicio, mientras que el

“**ad causam**” lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora exhibió anexo a su escrito inicial de demanda, como documento base de sus pretensiones, la **escritura pública** número 46331 volumen MDLI mil quinientos cincuenta y uno expedida por el notario público NUMERO UNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL NOVENA DEMARCACIÓN NOTARIAL EN JIUTEPEC, MORELOS LIC. ***** , en el cual la actora con el carácter de **titular** de un inmueble casa ***** . Tres recibos de aviso de cobro de agua expedidos por el sistema operador de agua potable y saneamiento del municipio de Cuautla Morelos con los siguientes datos: Número de folio 000171 a nombre de ***** , RESPECTO DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE que proporciona en domicilio en ***** domicilio señalado como calle San Luís 17 respecto de los **bimestres septiembre octubre 2019 dos mil diecinueve, y mayo a junio del dos mil diecinueve**, así como otro aviso de cobro por concepto de **multa** del mismo bimestre **03 mayo junio 19**. un **oficio** número 19/2019 emitido por el comité representativo de Rinconada San Gabriel de saldo pendiente de mantenimiento dirigido a la C. ***** así como boleta de inscripción del inmueble a que se refiere la presente controversia; **contrato de arrendamiento** celebrado entre la parte actora como arrendadora y ***** , respecto del inmueble ya citado en líneas que anteceden, así como **copias certificadas de los medios preparatorios a juicio de desahucio** promovido por la actora en su carácter de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

arrendadora en contra de ***** . COMO ARRENDATARIO, en relación al bien inmueble ubicado en **casa *******. **así como la demanda inicial en la que la actora manifestó que en fecha treinta de noviembre del dos mil diecisiete se pactó en forma verbal arrendamiento con la demandada respecto del inmueble ya citado.**

Asimismo, de la documental consistente en la escritura pública número 46.331 se desprende el carácter de titular del inmueble ya precitado, por parte de la actora, concatenado con las documentales consistentes en **aviso de cobro de servicio de agua potable**, de los bimestres septiembre octubre 2019 dos mil diecinueve, y mayo a junio del dos mil diecinueve, así como multa de este último bimestre; y de las documentales públicas consistentes en **medios preparatorios a juicio de desahucio.**

Documentales mediante las cuales la actora acredita su pretensión como arrendadora, dado que refiere que no se pactó arrendamiento en forma escrita, en tal sentido adquiere valor probatorio pleno las escrituras públicas en cita de las que se desprende el **carácter de titular** del inmueble materia de la Litis, lo cual la facultad para celebrar arrendamiento del mismo; lo anterior, valorado en razón de que dichos documentos les reviste el carácter de públicos, al ser

emitidos por notario público, en ejercicio de sus funciones, y concatenado con los recibos de agua potable de la que se advierte que, quien contrató dichos servicios fue la actora, y que valorados conforme a lo previsto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, permiten establecer el carácter con que se ostenta la promovente y que lo es como titular del citado inmueble, **cuyos actos de dominio se acreditan a través del arrendamiento realizado que celebró inicialmente con el esposo de la actual arrendataria, quien siguió con el uso y disfrute del inmueble en calidad de arrendadora**, por lo tanto si la demandada ocupa el inmueble en razón de haber sido la actora quien la otorga en arrendamiento y la demandada se benefició de esa presunción al ocupar el inmueble, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble; de tal suerte que de dicha relación surte efectos para estimarlos como contratantes, por tanto la arrendadora cuenta con legitimación en el presente juicio de desahucio.

Bajo esa tesitura y además de la copia certificada de los medios preparatorios a juicio número 578/2019-2 a la que se le concede valor probatorio pleno al ser documentales públicas y ser emitidas por funcionario judicial en el ejercicio de sus funciones, de acuerdo a lo previsto por el artículo 491 del Código adjetivo en la materia, dichas constancias son eficaces para establecer que la demandada tuvo conocimiento de dicho medio preparatorio; al momento en que fue



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

emplazada para comparecer, con conocimiento de la fecha señalada para el desahogo de la diligencia testimonial, por lo que tuvo oportunidad de comparecer a deducir sus derechos, en ese contexto, se estima que de dichas documentales se desprende indicios de la relación jurídica **entre la actora y la demandada, como arrendador y arrendatario** con la que se acredita el interés jurídico para demandar en la vía y forma propuesta así como la legitimación pasiva de la parte demandada.

Documentales a las que se le **concede valor probatorio indiciario** en términos de lo dispuesto por el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente; sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada por la parte actora; en razón de que en el presente apartado solo se aborda la legitimación de las partes.

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

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.-La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad

del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

III. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS.- Es menester dilucidar que la parte demandada ***** **mediante escrito de fecha siete de julio del dos mil veintiuno produjo** contestación a la demanda entablada en su contra, y en consecuencia opuso las siguientes defensas y excepciones, tendientes a destruir la acción y las pretensiones de la parte actora.

1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.- Consistente en “que la actora deja de aportar los documentos idóneos con los cuales acredite la existencia de los hechos que narra y según ella, ocurrieron como los describe.”

Dicha excepción es **improcedente**; pues contrario a lo que afirma la parte demandada, la accionante si acreditó la legitimación para comparecer al presente juicio, ello en razón de que la actora en su carácter de arrendataria, exhibió las documentales ya justipreciadas en el considerando que antecede precisamente con la **escritura pública** numero 46331 volumen MDLI mil quinientos cincuenta y uno expedida por el notario público NUMERO UNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL NOVENA DEMARCACIÓN NOTARIAL EN JIUTEPEC, MORELOS mediante el cual acredita su carácter de titular del inmueble arrendado, así como con los **recibos de aviso de cobro** del sistema operador



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

de agua potable y saneamiento a nombre de la promovente respecto del inmueble ubicado en calle san Luis número 17 fraccionamiento rinconada San Gabriel colonia Plan de Ayala, en Cuautla, Morelos; que concatenados entre si, son eficaces para establecer que la actora y promovente, **tiene la facultad de arrendar** el inmueble, de lo cual surge su carácter de arrendadora; documentales que ya han sido valoradas y justipreciadas en términos de lo dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor.

Asimismo con las documentales consistentes en copias certificadas de **medios preparatorios a juicio especial de desahucio número 578/2019** en el que se desahogó la testimonial de ***** en fecha cuatro de octubre dos mil diecinueve, y en lo que interesa, siendo protestado en términos de ley manifestó **1.-** Dirá el testigo si conoce a su presentante y en su caso cual es el nombre completo del mismo...**R= Si, *******. **4.-** Dirá el testigo si conoce el inmueble materia de este juicio **R= Así es si lo conozco** **5.-** Dirá el testigo si lo sabe y le consta cual es el domicilio donde se encuentra ubicado el inmueble materia de este juicio. **R= Es *******. **7.-** Dirá el testigo quien es el propietario del inmueble materia de este juicio. **R= La señora ******* **8.-**Dirá el testigo quien es el poseedor del inmueble materia de este juicio **R= Ahorita es la señora ******* **9.-** Dirá el testigo si lo sabe y le consta desde cuando la

señora ***** referido por el testigo, es poseedor del inmueble materia de ese Juicio. **R=** Fue en el año dos mil diecisiete **10.-** Dirá el testigo si lo sabe y le consta, cual es el título con el cual se ostenta la señora ***** respecto del inmueble materia de este juicio., **R=** El contrato fue verbal, fue un contrato verbal porque la señora en ese momento estaba sufriendo una depresión por el fallecimiento de su esposo. **11.-** Dirá el testigo, si lo sabe y le consta, si la señora ***** celebró algún tipo de contrato al momento de obtener la posesión del inmueble materia de este juicio. **R=** Antes fue con su esposo de nombre ***** FUE DEL 2014 AL 2016. Ahí hubo dos contratos, ya en el 2017 ya se hizo el contrato verbal con la señora. **12.-** Dirá el testigo si lo sabe y le consta, desde cuando la señora ***** celebro el **contrato verbal** referido por el testigo para obtener la posesión del inmueble materia de este juicio. **R=**Fue en **noviembre del 2017.**

De los testimonios antes desahogados se advierte que sabe y le consta al testigo que ***** en su carácter de arrendadora es la propietaria del inmueble arrendado, y cita su ubicación, *****; asimismo reconoce que la poseedora actualmente lo es la demandada ***** **y que fue a través un contrato verbal desde el año dos mil diecisiete, que antes fue con su esposo ******* a través de un contrato del año dos mil catorce al año dos mil dieciséis y que el contrato verbal con la demandada ***** fue en noviembre del dos mil diecisiete.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

Testimonial que valorada en términos del artículo **490 del Código Adjetivo en la materia**, y además concatenada con las manifestaciones que el mismo ateste rindió ante esta autoridad judicial (foja 120,121 y 122)se desprende; que si conoce a la arrendadora, **porque es su cónyuge o esposa**, y ******* es la persona que se le rento la casa después de que falleció su esposo**, y que le consta lo que dice porque la acompañaba a todos sus movimientos; que si existe contrato de arrendamiento entre la demandada ********* Y LA C. ********* que al principio fue con su esposo, y posteriormente se hizo un contrato verbal en el dos mil diecisiete con la señora ********* que si sabe y le consta que actualmente no paga desde noviembre del dos mil dieciocho la renta.

Prueba a la que se le concede eficacia probatoria indiciaria al ser uniforme y conteste con los hechos que narra en su escrito inicial de demanda la parte actora, en el sentido de que **arrendo el inmueble ya citado a la demandada ***** a través de un convenio verbal**, por lo que el ateste confirma que dicho contrato con la ahora demandada fue verbal en razón del fallecimiento de su esposo ********* y para lo cual se exhibió para corroborar su dicho el diverso contrato de arrendamiento celebrado con ******* sin que** la arrendataria pague la renta desde noviembre de dos mil dieciocho y sigue viviendo ahí.

De lo anterior se infiere que contrario a lo argumentado por la demandada, el medio preparatorio que promovió ofreciendo para acreditar la existencia del arrendamiento verbal a través de la testimonial, resulto eficaz, sin que ello le impidiera ofrecer otras pruebas durante el juicio, como lo fue entre otras, la **prueba confesional** a cargo de *****, quien en lo que interesa a través de la confesión ficta se desprende: **3.-** Que diga si es cierto como lo es que en el año 2014 su esposo quien en vida tuviera el nombre de ***** firmó un contrato de arrendamiento con la C. ***** **4.** Que diga si es cierto como lo es que a la firma del contrato usted firmó como aval en dicho contrato. **7.-** Que diga si es cierto como lo es que con fecha 30 de noviembre del año 2017, de forma verbal rentó el inmueble es decir la casa marcada con el número ***** a su propietaria la C, ***** . **8.-** Que diga si es cierto como lo es que usted le siguió rentando a la C. ***** la casa marcada con el número ***** **14.-** Que diga si es cierto como lo es que hasta la fecha usted no ha pagado la renta como mensualmente se había pactado con la C. *****.

Confesional a la que se le concede **valor probatorio pleno, por encontrarse** concatenada con las testimoniales ya señaladas, y con el testimonio de ***** quien refirió que si conoce a su presentante por ser su cuñada y a la señora ***** es la persona a quien le rentó la casa su cuñada, y no quiere desalojar y hay adeudo por motivo de pago de las rentas, y que por viva voz de la actora sabe que es la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

propietaria, y que decidió rentarla al señor ***** que sabe lo anterior porque en varias ocasiones a acompañado a su cuñada a hacer el cobro de la deuda y quien en repetidas ocasiones les ha cerrado la puerta y manifiesta que no saldrá de dicho lugar, que la demandada, está viviendo ahí desde que hicieron el primer contrato con su esposo, en el dos mil catorce, posteriormente después de que falleció en el dos mil diecisiete se le visitó en el domicilio junto con su cuñada y su hermano para saber si seguiría ocupando el lugar y a partir de ahí se hizo un contrato de forma verbal y que hasta la fecha sigue ocupando y que después de que fueron al domicilio se hizo ese contrato en forma verbal con las mismas cláusulas del contrato anterior, que la cantidad acordada de renta son dos mil pesos y que se entregaría en el mismo domicilio San Luis número 17; en los mismos términos la diversa ateste ***** manifestó que si conoce a la actora y demandada, que la señora ***** es su vecina Y LA SEÑORA ***** vive donde trabaja la ateste que si sabe que desde el dos mil catorce LA C. ***** es propietaria de una casa que se sitúa en calle ***** que si sabe que ***** EN EL AÑO DOS MIL CATORCE DECIDIÓ RENTAR SU CASA, QUE SE LO RENTÓ A UNA PERSONA DE NOMBRE ***** QUE ERA ESPOSO DE LA SEÑORA ***** y que ésta vivía con su esposo ***** que sabe y le consta que la señora ***** continua actualmente en la casa de ***** de la C. *****

que se encuentra viviendo ***** en la citada casa desde el dos mil catorce; que sabe que solo se hizo un contrato verbal. Que respecto a las cláusulas sabe que solo se quedaron que se iba a asentar el pago de dos mil pesos cada mes que la señora ***** no paga la renta y desde el dos mil dieciocho, que si sabe y le consta que la señora ***** sigue ocupando el inmueble con sus hijos.

Declaraciones a las que se les concede valor probatorio indiciario en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, dado que y son contestes y uniformes en lo relativo a que saben y les consta la relación de arrendadora y arrendataria de la actora y demandada, su contenido permite establecer lo siguiente: Que conocen que la hoy actora arrendó a la demandada a través de un contrato verbal, esto en razón de que falleció el esposo de la demandada, con quien inicialmente se pactó un contrato de arrendamiento, por escrito. Testimonios que a la luz de la sana crítica, la lógica y las máximas de la experiencia, se advierte que su dicho es conteste, claro y sin reticencias para poner en conocimiento de la autoridad judicial que la demandada celebró un contrato verbal de arrendamiento y que actualmente se encuentra habitando el inmueble sin pagar las pensiones rentísticas por dicho concepto, puesto que de la diligencia de emplazamiento realizada por el fedatario judicial ***** contesto textualmente: **“no tengo recibos ni escritos, que no tiene la cantidad que se le requirió por rentas, y dijo “quiero que lo cheque mi abogado directamente y no decir algo que no.”** lo que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

demuestra que en efecto la parte actora en su carácter de arrendataria ejerció su derecho de pedir el pago de rentas vencidas y la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado.

Ilustra los argumentos que anteceden la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

Registro digital: 2022766 ARRENDAMIENTO VERBAL. TRATÁNDOSE DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO, EL ACTOR PUEDE ACREDITAR LA EXISTENCIA DE ESE ACUERDO DE VOLUNTADES PREVIO AL PROCEDIMIENTO PRINCIPAL A TRAVÉS DE MEDIOS PREPARATORIOS, SIN QUE LA TRAMITACIÓN DE ÉSTOS LE IMPIDA OFRECER, PREPARAR Y DESAHOJAR PRUEBAS DURANTE EL JUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ). La voluntad del legislador plasmada en el artículo 191 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí tuvo un fin específico, como es la constitución de la prueba para el inicio de un juicio, toda vez que permite que un arrendador que no cuente con el contrato escrito de alquiler, justifique su derecho a exigir la desocupación y entrega de su inmueble demostrando la existencia del nexo verbal a través de medios preparatorios a juicio, ya sea mediante declaración bajo protesta, información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, indistintamente. Así, la interpretación gramatical, sistemática y teleológica de este precepto lleva a sostener que el actor no está impedido para que después de que promueve el trámite prejudicial referido, ejerza su derecho a ofrecer, preparar y desahogar pruebas durante el término probatorio decretado en el procedimiento, toda vez que la disposición invocada no establece una prohibición en ese sentido, y porque dicha facultad se advierte de la interpretación conjunta con otras porciones normativas que permiten la funcionalidad del sistema procesal. Además, en atención al principio de armonía entre el citado artículo 191 y las demás disposiciones que conforman la acción y el régimen probatorio, previsto en los artículos 192, 194, 196, 273, 275, 276, 280, 281, 448 y demás relativos de ese propio conjunto normativo, se concluye que el actor que promueve medios preparatorios a juicio con el propósito indicado, está en la misma posibilidad de ofrecer en el juicio las pruebas que considere pertinentes e idóneas para robustecer el medio probatorio desahogado en el trámite prejudicial y, en su caso, que se determine, al resolverse la controversia, si se acreditaron los hechos en que fundó sus pretensiones. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA DEL NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 77/2020. María del Carmen Salinas Obregón. 24 de septiembre de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Esparza Alfaro. Secretaria: Verónica Moreno Moreno. Esta tesis se publicó el viernes 05 de marzo de 2021 a las 10:08 horas en el Semanario Judicial de Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materia(s): Civil Tesis: IX.2o.C.A.13 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 84, Marzo de 2021, Tomo IV, página 2742 Tipo: Aislada

Ahora bien, la excepción invocada como **2.- Falta de requisito de procedibilidad** que enuncia la demandada *********, consistente en que al no haber *dado motivo la demanda instaurada en mi contra y no actualizarse la hipótesis de derecho y de hecho para que la accionante ejerza la acción jurídica.*"

Dicha excepción es infundada en virtud de que argumenta **no haber dado motivo a la demanda** instaurada en su contra; contrario a lo alegado; en autos se desahogó la **declaración de parte a cargo de la arrendadora C. ******* se desprende lo siguiente 1. Cuál es la razón por la que conoce a su articulante **R= porque ellos llegaron el Señor ***** a rentar mi propiedad.** 2.- Que usted en ningún momento ha firmado un contrato de arrendamiento con la C. ***** **.R= no, se hizo un contrato verbal con ella** 3.- Que usted ha omitido demostrar ante este tribunal ser la propietaria de la casa ubicada en el interior del fraccionamiento rinconada *******R= Si es mi propiedad,** tengo documentos como la escritura pública a mi nombre, pagos de predial y descuento por nomina quincena por quincena.

Probanza de la que se desprende que la arrendadora asevera haber realizado un contrato verbal con la demandada al fallecer su esposo, con quien originariamente suscribió por escrito un contrato de arrendamiento; de igual forma, con la prueba CONFESIONAL a cargo de la actora, y ofrecida por la demandada, a la posición número **5.-** Que tras la muerte de ********* omitió realizar de forma escrita un



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

nuevo contrato de arrendamiento con la concubina del finado *****. **R=No – 6.-** Que la relación contractual era directamente con ***** **R= No, también con ella.** De dichas manifestaciones realizadas por la actora. **No** se desprende que se actualice la excepción planteada, pues de la misma se advierte que **no aceptó los hechos que pretendió la demandada al formular dichas posiciones, sino al contrario reiteró que hizo contrato verbal con la demandada,** y dado que se ha demostrado que en su carácter de titular del inmueble tenía la facultad de realizar dicho contrato, que inclusive manifestó que inicialmente realizó un contrato con el esposo de la demandada, pero que al fallecer realizo un contrato verbal con la demandada, **pero al no obtener el pago de las rentas por parte de esta última, se actualiza el requisito de procedibilidad para acudir a la instancia judicial a promover el presente juicio en contra de la demandada.**

Asimismo de la **Inspección Judicial** que ofreció la parte actora y que obra a foja 92, se desprende lo siguiente: En fecha dos de agosto del dos mil veintiuno, el fedatario de la adscripción se constituyó en el inmueble ubicado en calle San Luis número 17 dentro del fraccionamiento denominado ***** y tuvo a la vista inmueble ubicado en el domicilio señalado por así indicarlo, y asimismo que el inmueble materia de la litis se encuentra ocupado y habitado por la demandada

*****; probanza a la que se le confiere valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, al haber sido practicada por el Funcionario público en pleno ejercicio de las funciones y desahogada con las formalidades de ley con la cual se demuestra que la demandada habita el inmueble con motivo del contrato verbal de arrendamiento, por lo anterior contrario a lo que aduce la demandada sí se actualiza la hipótesis de derechos de pedir pago por rentas de la actora, y la obligación de quien la habita por lo que se califica de infundada e improcedente dicha excepción.

Por cuanto a la excepción marcada con el numeral **3.- FALTA DE CONDICIÓN;** Consistente en que la actora ocurre a juicio a demandar sin que pueda acreditar fehacientemente y por los conductos legales correspondiente encontrarse en la situación de hecho que para la procedencia de la acción que invoca en su escrito de demanda.

De igual forma, es improcedente puesto que contrario a lo que argumenta la demandada, la actora ha demostrado el carácter de titular del inmueble en cuestión; y en consecuencia de ello deriva la facultad para dar en arrendamiento el inmueble, y bástese decir que en el primer contrato de arrendamiento pactado con quien era el esposo de la demandada, fue esta quien tuvo conocimiento de ello al firmar como aval, y posteriormente al fallecimiento de su esposo la demandada se quedó viviendo en el inmueble, lo que presupone que si es factible que haya celebrado



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

contrato verbal de arrendamiento con la parte actora, máxime que existe confesión de la parte demandada al respecto; y en consecuencia se **estima acreditado su carácter de arrendataria, y bajo esa condición es que se actualiza la facultad de requerir de pago por concepto de rentas**, pues como se dijo no es requisito **sine qua non** el demostrar ser la propietaria del inmueble, sino contar solo con la facultad para arrendar, lo que así aconteció, con las documentales y testimoniales ya valoradas, y dado que la **demandada ninguna prueba eficaz ofreció a efecto de demostrar dicha excepción o la falta de legitimación**, pues como se desprende del sumario, la testimonial ofrecida por la demandada a cargo de ***** se desprende lo siguiente: Que si conoce a la actora y a la demandada pues esta última es su cuñada, desde hace como veinte años, que conoció a ***** por ser su hermano, que conoce a ***** de vista, por ser la persona que le rentó a su hermano , y quien realizó el contrato fue su hermano, que su presentante no firmó ningún contrato que la relación contractual era entre su hermano y *****.

Asimismo de la prueba testimonial de ***** se desprende lo siguiente que si conoce a su presentante porque es su hija, así como a *****, que si conoció A ***** porque fue su esposo de su hija que ***** **falleció el 29 de marzo del dos mil diecisiete**, que si

conoce de vista a la C. ***** que la conoce porque una vez Jorge la saludó antes de fallecer, que entre su presentante y la C ***** NO EXISTE NINGUNA RELACIÓN CONTRACTUAL que su presentante no firmó ningún contrato con C. ***** que la relación contractual referente al arrendamiento de la casa ubicada en el interior del fraccionamiento numero ***** se trató entre ***** Y ***** Y QUE TRAS LA MUERTE de ***** COMO ARRENDADOR en ningún momento su presentante firmo de su puño y letra algún otro contrato de arrendamiento.

De dichas testimoniales si bien se advierte que conocen a la demandada, en razón de tener parentesco, y que saben en lo medular que respecto de la casa arrendada **el contrato se firmó con quien fuera esposo de la aquí demandada**, y que saben que a la muerte del esposo de la demandada, esta **no firmó ningún documento** o contrato con la actora; sin embargo los testimonios de referencia no se encuentran corroborados con otras pruebas que les otorgue confiabilidad, constituyendo indicios, sin fuerza convictica; pues contra sus afirmaciones existe la confesión ficta de la demandada respecto del reconocimiento de la existencia de dicho contrato verbal de arrendamiento con la parte actora.

Por lo anterior se estiman improcedentes las excepciones que invoca la demandada; siendo pertinente mencionar que el artículo 644 F del Código Procesal Civil en vigor, respecto de las excepciones establece:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

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, concurren 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.

De lo que se colige que las pruebas testimoniales DE ***** Y DE ***** no aportan elementos de convicción para tener por acreditada la defensa que hace valer consistente en la "falta de condición".

Ahora bien, respecto a la excepción número **4.- SINE ACTIONE AGIS** . La misma no es propiamente una excepción puesto que no es otra cosa que la negación de la demanda alegando precisamente la falta de acción por parte del actor; lo cual ya ha sido ampliamente debatida; por lo que se declara improcedente dicha excepción.

De igual forma son improcedentes las excepciones marcadas con los numerales **5. FALSEDAD DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA** y **6. DE INEPTO LIBELO**. Pues en efecto como ya se dijo la parte actora acreditó la calidad de arrendataria, dado que como titular del

inmueble, le faculta para arrendar el mismo, puesto que realizó contrato por escrito con el esposo de la demandada, siendo así como se estableció la relación contractual de arrendamiento con la demandada en forma verbal, tan es así que sigue habitando el inmueble arrendado, lo que se corrobora con la confesión judicial ficta que se desahogó, pues de las posiciones que fueron calificadas de legales, fue declarada confesa y de las cuales se advierte que en efecto conoce a la actora y fue con ella con quien celebró el contrato verbal de arrendamiento.

IV.- En ese tenor, y dado que no se acreditó ninguna de las excepciones y defensas planteadas por la demandada, se procede al estudio de la acción principal; para ello es necesario establecer el marco jurídico establecido por los artículos 644-A, 644-B, 644-J, 644-K, 644-L del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que disponen:

Artículo 644-A. *El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades. no darse la hipótesis de derecho y de hecho para que la accionante ejerza la acción jurídica; ello se estima inoperante dado que la demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.*

Artículo 644-B.- *Presentada la demanda, con el documento o la justificación correspondiente, dictará el*



EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rústica, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, que en el mismo acto se le emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de Ley. Transcurriendo el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictara sentencia de desahucio en términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

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

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

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

En el caso concreto que nos ocupa, se tiene que la relación contractual celebrada entre la parte actora ***** como arrendadora, y de ***** en su calidad de arrendatario, respecto al inmueble **ubicado en casa marcada con el número *******, se acredita con **el contrato de arrendamiento** verbal entre la actora y la demandada celebrado en fecha **TREINTA DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE** como se acreditó con las testimoniales, ofertadas por la actora, la confesional a cargo de la demandada, y que justipreciadas en lo que interesa se advierte que los atestes de cargo, son uniformes y contestes en señalar lo siguiente; que **saben que la accionante arrendó el inmueble ubicado en la casa marcada con el número *******, en esta ciudad de ***** desde el dos mil catorce con ***** y que a su fallecimiento, fue que se celebró contrato verbal de arrendamiento con la demandada ***** con fecha treinta de noviembre del dos mil diecisiete, lo que se acredita con la prueba confesional de la parte demandada, quien se declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, entre ellas confiesa que con fecha treinta de noviembre del dos mil diecisiete de forma verbal rentó el inmueble marcado con el número *****.

Asimismo con las documentales consistentes en la **escritura pública**, numero 46,331 cuarenta y seis mil trescientos treinta y uno volumen MDLI mil quinientos cincuenta y uno expedida por el notario público NUMERO UNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL NOVENA DEMARCACIÓN NOTARIAL EN JIUTEPEC,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

MORELOS LIC. ***** , en el cual la actora es la titular del inmueble casa **17 diecisiete ******* así como **tres recibos de aviso de cobro de agua expedidos por el sistema operador de agua potable y saneamiento del municipio de ***** de fecha bimestres septiembre octubre 2019 dos mil diecinueve, y mayo a junio del dos mil diecinueve**, así como **otro aviso de cobro** por concepto de **multa** del mismo bimestre **03 mayo junio 19. oficio** número 19/2019 emitido por el comité representativo de ***** de saldo pendiente de **mantenimiento** dirigido a la C. ***** así como **boleta de inscripción** del inmueble a que se refiere la presente controversia; respecto del inmueble ya citado.

Documentales a las que se les concede pleno valor **probatorio**, en términos de los artículos 490 y 491 de la ley adjetiva civil en vigor, y que son eficaces para acreditar la **acción principal de arrendamiento** entre la actora y la demandada; en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A del código Adjetivo en la materia; dado que dichos documentos no fueron objetados por ninguna de las partes.

Ahora bien, en cuanto a la prueba **presuncional** en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones, que ofrecen ambas partes únicamente** favorecieron a los intereses de la parte actora, puesto que de la instrumental de actuaciones, se encuentra

acreditada la relación contractual de la que emana la acción, y dado que no prosperaron las excepciones invocadas por la demandada, se concluye acreditada la acción principal consistente en que la demandada en su carácter de arrendataria continua habitando el inmueble y **ha omitido pagar más de tres pensiones rentísticas**, pues así lo manifestó en diligencia de emplazamiento, al referir que **“no cuenta con los recibos de pago ni con escritos de consignación;”** en tal sentido es procedente la acción de desahucio prevista por el artículo 644-A del Código Adjetivo en la materia ejercitada por la accionante en su carácter de arrendadora *****.

En tal contexto, con la **confesión judicial ficta**, a cargo de la demandada se acredita la falta de pago, respecto de las pensiones rentísticas vencidas que reclama la parte actora probándose que en efecto ***** QUIEN HABITA EL INMUEBLE MULTICITADO EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIA incurrió en **falta de pago** de los meses de NOVIEMBRE del año 2018, más lo que se siga generando hasta la entrega material del inmueble materia del presente Juicio a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS M.N.)** por cada mes, por lo tanto los meses adeudados son los correspondientes a **NOVIEMBRE, DICIEMBRE DEL AÑO 2018 y los meses de ENERO, FEBRERO MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE correspondiente al año 2019** y toda la anualidad del año 2020 siendo un total de 26 mensualidades vencidas, que reclama la parte actora, así como las que se sigan venciendo.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

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

Pues en efecto se desprende de la **confesión ficta** de la demandada, en audiencia de ley, lo siguiente **1.-** "Que diga si es cierto como lo es que conoce a la C. *****". **7.-Que diga si es cierto como lo es que con fecha 30 de noviembre del año 2017 de forma verbal rento el inmueble es decir la casa marcada con el número ***** a su propietaria la C. *****.** **7 BIS.-** Que diga si es cierto como lo es que la cantidad pactada para el pago de dicha renta lo fue por la cantidad de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N)** mensuales **10.-** Que diga si es cierto como lo es que la rentas las pagaba a la señora ***** en presencia de su esposo ***** Y DE SU CUÑADO *****". **12.** Que diga si es cierto como lo es que desde el mes de noviembre del año dos mil dieciocho a la fecha no cuenta con los respectivos recibos de pago por la renta **13.** Que diga si es cierto como lo es que al no contar con los recibos de pago de renta es porque usted no las ha pagado a la C. ***** **14.-** Que diga si es cierto como lo es que hasta la fecha usted no ha pagado la renta como mensualmente se había pactado con la C. ***** **19.-**Que diga si es cierto como lo es que la C. ***** le ha visitado en diferentes ocasiones para cobrarle la renta. **21.-** Que diga si es cierto como lo es que usted no tiene los recibos de pago por concepto de pago de renta desde el mes de noviembre y

diciembre del año 2018 todo el año 2019 2020 y los meses que has transcurrido del año 2021.

Manifestaciones fictas que concatenadas a los hechos que narra la actora, así como adminiculadas con la documental consistente en la escritura pública en la que aparece como titular del inmueble la actora, y recibos de aviso de cobro por concepto de suministro de agua potable ya vencidas producen eficacia demostrativa para establecer válidamente que la demandada ***** **ha omitido pagar las pensiones rentísticas que reclama la actora** respecto a los meses de noviembre y diciembre del año dos mil dieciocho, así como a los meses de enero, febrero, marzo, abril mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, noviembre y diciembre del dos mil diecinueve así como de todos los de la anualidad de dos mil veinte 2020.

En mérito de lo anterior, resultan procedentes las pretensiones de la actora que prevé el **Artículo 644-A del código adjetivo en vigor, que reza** “El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades”. Por lo tanto es procedente condenar a ***** en su calidad de arrendataria, a la **desocupación, entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente controversia**, en favor de la parte actora ***** o quien sus derechos legalmente represente.

En consecuencia, al ser declarada procedente la pretensión principal, al haberse actualizado la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

celebración del contrato verbal de arrendamiento entre la actora y la demandada, que se acredita principalmente con la confesión ficta que acredita la relación contractual del arrendamiento, aunado a la escritura pública en la que aparece como titular o propietaria de la casa habitación arrendada ***** , lo que le facultad para arrendar, quedo de igual forma acreditada la falta de pago de las pensiones rentísticas que reclama la parte actora; en consecuencia se condena a la demandada ***** a la entrega y desocupación del inmueble materia del arrendamiento **ubicado en LA CASA ******* , a favor de la parte actora ***** , tal y como se le hizo saber en la diligencia de fecha *veinticinco de mayo de dos mil veintiuno*, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala:

*"Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en **la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B (que en el presente juicio son sesenta días)**".*

En acatamiento al precepto legal citado y toda vez que la *prevención que se realizó a la demandada, en diligencia de emplazamiento respecto de la desocupación y entrega del inmueble, lo fue el veintinueve de junio del dos mil veintiuno, y que por*

tratarse de casa habitación se le previno por el plazo de **treinta días**, para desocuparla, plazo que feneció el día **veintinueve de julio del dos mil veintiuno**, se ordena al fedatario de la adscripción se constituya en el inmueble **ubicado en LA CASA MARCADA CON EL NUMERO ******* a efecto de que a través de sus sentidos y los medios que tenga a su alcance se cerciore si el inmueble ha sido desocupado; y en caso negativo proceda a su lanzamiento conforme a lo dispuesto por el numeral 644-J¹ de la ley adjetiva civil, esto es, para su cumplimiento, **hágase uso de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras en caso de ser necesario.**

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena a la parte demandada ***** en su calidad de arrendatario, al pago del importe de **\$52,000.00 (cincuenta y dos mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de *NOVIEMBRE* y *DICIEMBRE* correspondientes al año 2018, *ENERO*, *FEBRERO*, *MARZO*, *ABRIL*, *MAYO*, *JUNIO*, *JULIO*, *AGOSTO*, *SEPTIEMBRE*, *OCTUBRE*, *NOVIEMBRE*, *DICIEMBRE* del año dos mil diecinueve 2019, así como toda la anualidad del año dos mil veinte 2020. Haciendo un total de 26 mensualidades rentísticas vencidas y no pagadas a razón de **\$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.), mensuales** apercibida que de no hacerse pago, se procederá al embargo de bienes suficientes para

¹ **ARTICULO *644-J.-** De la diligencia de lanzamiento. La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

cubrir las pensiones reclamadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual determina:

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

Asimismo, con fundamento en el último párrafo del artículo 644-A, de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a ***** en su calidad de arrendatario, a pagar al arrendador o a quien sus derechos legalmente represente, las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, las cuales serán computadas a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, conforme a lo pactado en el contrato verbal de arrendamiento previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

No ha lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en los incisos C, D, por no ser materia de diverso juicio.

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

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

Artículos 1047.-*En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código*

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

RESUELVE

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

SEGUNDO. La parte actora ********* acreditó su acción y la parte demandada ********* en su calidad de arrendatario, no acreditó sus defensas y excepciones.



EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TERCERO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, **ubicado en la casa ******* a favor de la parte actora, o de quien sus derechos represente legalmente, para tal efecto se autoriza el **uso de la fuerza pública y rompimiento de cerradura de ser necesario, para su debido cumplimiento.**

CUARTO. Se condena a parte demandada ***** al **pago** de la cantidad de **\$52,000.00 (cincuenta y dos mil pesos 00/100 M.N.)** Respecto de las pensiones rentfísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre del año dos mil dieciocho, así como a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, así como de todos los de la anualidad de dos mil veinte 2020 a razón de **\$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales; apercibida que de no realizar el pago se procederá al embargo de bienes de su propiedad para cubrir el numerario de las pensiones reclamadas.

QUINTO. Se condena a la demandada ***** al pago de las pensiones rentfísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado las cuales serán computadas

a razón de **\$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se **absuelve** a la parte demandada ********* de las prestaciones marcadas con los incisos C Y D. por no ser materia del presente juicio.

SÉPTIMO.- Se **absuelve** a la parte demandada ********* del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, por los motivos expuestos en la presente resolución.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma el Licenciado **JUAN BELTRÁN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **GEORGINA RENDON XIXITLA**, con quien legalmente actúa y da fe.

JBE/mmng



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 588/2020-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

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

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

Doy fe que la presente foja corresponde a la sentencia definitiva del expediente 588/2020-1 Juicio Especial de Desahucio. Conste