



**PODER JUDICIAL**

**"AÑO DE LA INDEPENDENCIA"**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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 veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **713/2019-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , **en su carácter de arrendatario y fiador 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 **once de octubre de dos mil diecinueve**, compareció \*\*\*\*\* , demandando en la vía **Especial de Desahucio** a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, las siguientes pretensiones:

*" A.) La desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*el cual fue dado en arrendamiento para casa habitación.*

*B). El pago de servicios que por derecho y uso de los servicios de luz y teléfono, que el arrendatario hubiese dejado de pagar durante el tiempo que haya ocupado el inmueble dado en arrendamiento.*

*C). El pago de la cantidad de \$132,000.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas y o pagadas correspondientes desde el 02 de febrero del año dos mil dieciséis al mes de septiembre del 2019, a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, así como las que en lo sucesivo se sigan venciendo hasta la total*

*desocupación y entrega del bien inmueble arrendado de conformidad a lo estipulado en su cláusula I, del contrato materia del presente juicio.*

*D). El pago de la cantidad que resulte por concepto de pago por noche ocupada de la inmueble materia del presente juicio, después de la fecha estipulada para pagar la renta y que lo es desde el día 02 de febrero del 2016, hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble arrendado de conformidad a lo estipulado en la cláusula XVI del contrato materia del presente juicio.*

*E). El pago de los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado al inmueble, materia de la presente litis.*

*G). El pago de los gastos y costas que se originen 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 **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose requerir **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario y fiador 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 **\$36,000.00 (TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que corresponden al resultado de multiplicar la cantidad de **\$3000.00 (TRES MIL PESOS 00/100)** que es el correspondiente a un mes de renta por doce meses que es el equivalente a un año; ordenando correr traslado y emplazar a la demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara



**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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

la demanda entablada en su contra y opusiera excepciones, **apercibiéndole** 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 veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve**, el Actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de catorce de octubre de dos mil diecinueve, entendiendo la diligencia con el demandado **\*\*\*\*\***, visible a (fojas de la 64 a la 65 vuelta).

**4. Mediante acuerdo de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve**, 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, ordenándose dar vista por el plazo de **TRES DÍAS** a la parte contraria para que manifestara lo que su derecho correspondiera.

**5. Por auto de quince de enero de dos mil veinte**, a petición de la parte actora **\*\*\*\*\***, en su calidad de abogado patrono de la parte actora, haciendo del conocimiento a este H. Juzgado que el inmueble materia del presente juicio, ya lo había desocupado la parte demandada, ordenándose que se pusiera en posesión provisional y pacífica del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, a la parte actora.

**6. El veinte de enero de dos mil veinte**, el Actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble

motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de quince de enero de dos mil veinte, asentando que el inmueble se encuentra totalmente vacío, visible a (foja de la 88 vuelta).

**7.-** Por acuerdo de **diez de marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora \*\*\*\*\*, aclarando el nombre de la demandada como \*\*\*\*\* en su carácter de Fiadora, así como proporcionando domicilio para ser emplazada a Juicio.

**8.** El **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, el Actuario adscrito a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio y dio cumplimiento a lo ordenado por auto de catorce de octubre de dos mil diecinueve, diez de marzo de dos mil veintiuno y veintisiete de abril de dos mil veintiuno, entendiendo la diligencia con la demandada \*\*\*\*\*, visible a (fojas de la 114 a la 116 vuelta).

**9.** Mediante acuerdo de **siete de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada \*\*\*\*\*, dando contestación la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto; consecuentemente; y por así permitirlo el estado procesal, se señaló audiencia de pruebas y alegatos; admitiéndose por parte de la actora, la prueba **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, **en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente; la prueba TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\*; la **INSPECCIÓN JUDICIAL marcada con el número 6; las DOCUMENTALES PRIVADAS** bajo los números **7 y 8** de su escrito inicial de demanda, **la DOCUMENTAL PÚBLICA** señalada con el número 10 del escrito inicial de demanda; **PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA.**



**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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 otro lado se admitieron de los demandados, la prueba **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* y la **PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA**.

**10.-** Por auto de **quince de junio de dos mil veintiuno**, se ordenó girar oficio a la Dirección de Recursos Humanos del Gobierno del Estado de Morelos, a fin de que ordenada a quien correspondiera realizará el descuento del **30% (TREINTA POR CIENTO)** sobre el excedente del Salario Mínimo que percibe la codemandada \*\*\*\*\*, hasta que se cubra el monto de **\$36,000.00 (TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas a favor del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y sea depositada en dicho órgano a efecto de que quede como garantía a favor de la parte actora.

**11.** El **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, la Secretaria de Acuerdos 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 siete de junio de dos mil veintiuno y veinte de julio de dos mil veintiuno, entendiendo la diligencia con la hija de la parte actora, visible a (fojas de la 171 a la 172 vuelta).

**12.-** En audiencia **de veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, desahogándose la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de **arrendatario y fiador respectivamente**, declarándose confesos

de todas y cada de la posiciones calificadas de legales visible (a fojas 173 a la 174 vuelta), por otro lado, se tuvo a la parte actora \*\*\*\*\* por desistida de la prueba **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada, de igual forma, se tuvo el desahogó la **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes \*\*\*\*\* , visible **(a fojas de la página 175 vuelta a la 176 vuelta)**, la primera de ellas, en sustitución de los atestes **señalados por auto de siete de junio de dos mil veintiuno**, por otra lado, se tuvieron por desiertas las pruebas ofrecidas por la parte demandada la **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* , ofrecida por la parte demandada; 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, 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, lo anterior, en virtud de que el importe de la suerte principal reclamada no excede de la cuantía fijada para los Juzgados Menores; y aunado a que las partes sometieron expresamente su competencia en la cláusula Décimo Séptima a los Tribunales del



**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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

Estado de Morelos, tal y como se desprende del contrato de uno de noviembre de dos mil dieciocho.

**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 a 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 con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...”.**

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

**“Habrán 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 promovido por \*\*\*\*\* y los demandados \*\*\*\*\* **y \*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario y fiador 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**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de la presente acción y ofrecido como prueba, del cual se deduce que la actora \*\*\*\*\* celebró contrato de arrendamiento con los demandados \*\*\*\*\* **y \*\*\*\*\***, **en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente**, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de no haber sido impugnado por la demandada, con el que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes arrendadora y





**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**VS.**

\*\*\*\*\*

**ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA**

arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

\*\*\*\*\*

**IV.** Toda vez que el demandado \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, no compareció a juicio, se tuvo por acusada la rebeldía en su contra; sin embargo, de las constancias que corren agregadas, se advierte que el mismo no ha hecho pago de las prestaciones reclamadas, no obstante el emplazamiento realizado al mismo el día **veinticinco de mayo del dos mil veintiuno**, se le hizo saber la demanda instaurada en su contra, así como el término concedido para desocupar el bien inmueble materia de litis.

**V.** 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 \*\*\*\*\* en su carácter de

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

arrendatario, las prestaciones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

“1.-LA DECLARACIÓN JUDICIAL EN SENTENCIA DE QUE HA PROCEDIDO EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO POR HABER INCUMPLIDO, EL AHORA DEMANDADO, EN LA FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2020 Y ENERO, FEBRERO, MARZO DEL 2021 Y LAS QUE EN LO SUCESIVO SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

2.- LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DE LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE SITO EN \*\*\*\*\*.

3.- LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DEL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2020 Y ENERO, FEBRERO, MARZO DEL 2021, LA CANTIDAD DE \$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

4.-LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DEL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINAN CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO...”

De los hechos expuestos por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se advierte que dicha parte funda su acción en base al contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, que refiere fue celebrado con fecha uno de noviembre de dos mil dieciocho, con el hoy demandado \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; al cual se le otorga valor y eficacia probatoria plenos en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez, que no fue objetado por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.



**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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

Sumado a que en la diligencia de emplazamiento de fecha **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno** visible a (**fojas 33 a la 37**), se le notificó y requirió personalmente al demandado, para que en dicho acto justificara con los recibos correspondientes o escrito de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, quien al respecto manifestó únicamente que: ***“...que no cuenta con el efectivo para cubrir la deuda de las rentas vencidas...”***.

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la parte actora en el sentido de que el arrendatario le adeuda rentas, correspondía al demandado **\*\*\*\*\***, 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, dado que durante el procedimiento el demandado no dio contestación a la demanda, ni acreditó estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman a partir del mes de **julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinte, y enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno** por la cantidad de **\$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.)** cada una en suma hacen la cantidad de **\$105,000.00 (ciento cinco mil pesos 00/100 M.N.)** dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, ha incumplido en el pago de **más de tres pensiones rentísticas**, a cuyo pago se obligó al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción; **por tanto existe la presunción de que, como lo refirió la actora, el demandado ha omitido el pago de las rentas que se le reclaman en este juicio.**

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 negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago."

Ahora bien, de la cláusula **SEGUNDA** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que la duración del contrato lo fue por el periodo comprendido por el día **uno de noviembre del dos mil dieciocho** al **uno de noviembre del dos mil veinte**; en esa virtud y atendiendo a que, como lo afirma la actora, la relación contractual continuó.

Al efecto es pertinente, señalar que el artículo **1952** del Código Civil en vigor, establece:

**"Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año agrícola.**

**En el caso del párrafo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba."**



**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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

Del anterior dispositivo, se deduce que, a virtud de la tácita reconducción el contrato de arrendamiento se extiende por tiempo indefinido, y el arrendatario debe pagar la renta que corresponda, con arreglo a lo que pagaba, es decir, que el arrendamiento continúa en los mismos términos y condiciones en que se celebró.

En tal sentido, resulta ser que en la especie, sobre el contrato base de la acción, operó la tácita reconducción, por lo que en términos del dispositivo invocado, el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, a partir de que dicha figura operó, estaba obligada a continuar pagando **\$5, 000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que fue la cantidad estipulada en el contrato referido.

Aunado a lo anterior, cabe precisar que la parte actora exhibió como prueba la *documental privada* consistentes en *veintiún recibos de arrendamiento*, correspondientes a las rentas de los meses de **JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, Y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO** a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cada uno, con los que refiere se acredita la relación contractual existente entre las partes y la obligación de pago de parte del arrendatario; si bien es cierto las mismas no son completamente veraces, cierto es también que constituyen una presunción a favor de la parte actora, pues se deduce que el demandado \*\*\*\*\* ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, pues si éstas hubiesen sido pagadas, los citados recibos estarían en poder de la demandada; por tanto, se les concede valor probatorio de indicio,

en términos del artículo **490** y **499** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no haber sido objetadas por el demandado y por encontrarse administradas con las pruebas aportadas en este juicio, así como con la instrumental de actuaciones que conforman el expediente que se resuelve.

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de este Juzgador, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte del demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

Por consiguiente, respecto a las prestaciones marcadas con los números **1 y 3**, y 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 al demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** que es la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de **JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2020 Y ENERO, FEBRERO, MARZO DEL 2021** a razón de **\$5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS 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.

Ahora Bien, respecto a las prestación marcada con el números **2.-** y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-**



**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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

**H** del Código Procesal Civil aplicable, se condena al demandado \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, ubicado en \*\*\*\*\*.

En tal tesitura, y tomando en consideración que el demandado \*\*\*\*\* , fue emplazado el día **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, el plazo de **treinta días** que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluirá el día **veinticuatro de junio del año dos mil veintiuno**; por lo tanto, **una vez que haya transcurrido el plazo antes indicado,** con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H**, constitúyase el Actuario de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si el demandado \*\*\*\*\* ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno**, y en caso de que no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa del propio demandado **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.**

Por tanto, **se absuelve** al demandado \*\*\*\*\* , al pago de costas, aunado a que la actora no citó en su demanda en qué consisten los mismos así como tampoco los acreditó en la secuela procesal.

**VI.** En relación al pago de **GASTOS y COSTAS que el presente juicio origine**, que se reclama con el numero **4.-**; toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento del demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, en el pago de rentas, dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, 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, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

**VII.** Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede al demandado **\*\*\*\*\*** un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, con excepción de la entrega del inmueble por tener un cumplimiento distinto.

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 V E**

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

**SEGUNDO.** La parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó su acción de desahucio y el demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de arrendatario, no acreditó estar al corriente en el pago de rentas que se le reclama, ni compareció a juicio a oponer excepciones; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

**TERCERO.** Se condena al demandado **\*\*\*\*\*** a la desocupación del bien inmueble consistente en \*\*\*\*\*, así como a la entrega real, material y jurídica del mismo a la parte actora.





**PODER JUDICIAL**

**“AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**EXPEDIENTE: 713/2019-2**

\*\*\*\*\*

**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

**CUARTO.** Tomando en consideración que el demandado \*\*\*\*\* , fue emplazado el día **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, el plazo de **treinta días** que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluirá el día **veinticuatro de junio del año dos mil veintiuno**; por lo tanto, **una vez que haya transcurrido el plazo antes indicado**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H**, constitúyase el Actuario de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si el demandado \*\*\*\*\* ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno**, y en caso de que no ser así, procédase a su lanzamiento, a costa del propio demandado **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras**.

**QUINTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de la cantidad de **\$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que es la suma de las pensiones rentísticas adeudadas, correspondientes a los meses de ***JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2019, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2020 Y ENERO, FEBRERO, MARZO DEL 2021*** a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una.

**SEXTO.** De igual manera, se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** cada una, hasta la fecha en que se ponga

en posesión del mismo a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\*al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución de la presente sentencia.

**OCTAVO.-** Se **absuelve** al demandado del pago de las **costas** generadas en la presente instancia; por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**NOVENO.** Se concede al demandado \*\*\*\*\*un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, con excepción de la entrega del inmueble por tener un cumplimiento distinto.

#### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma el Licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado, por ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.