



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, veintinueve de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente **121/2021-1**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, que sobre pago de rentas, desocupación y entrega de bien inmueble, promueve ***** , en su carácter de arrendador, contra ***** , en su calidad de arrendatario, y ***** , como fiadora, radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O:

1.- **Presentación demanda.** Por opúsculo recibido el veintiuno de abril de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común, y que por turno correspondió conocer a este órgano judicial, compareció ***** , en su carácter de arrendador, para demandar en la vía especial de DESAHUCIO, contra ***** , en su calidad de arrendatario, y ***** , como fiadora, las siguientes prestaciones:

"... A) la desocupación y entrega física, real y material del inmueble dado en arrendamiento, en las mismas condiciones apropiadas para su debido uso con que le fue entregado en su momento al arrendatario.

B) El pago que resulte a razón del 10% sobre el importe de las pensiones rentísticas que el

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

arrendatario ha dejado de cumplir oportunamente a partir del día 1 de agosto del año 2020, hasta el mes de febrero del año en curso, a razón de una cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), mismos que hacen un total de \$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad sobre la cual deberá calcularse el importe del 10% de las pensiones rentísticas en concepto de pago de pena convencional para cubrir los gastos de cobranza especial por haber incurrido en el cumplimiento de las obligaciones contraídas de su parte, mismas que se encuentran establecidas en los medios preparatorios en que se actúa.

C) El pago de todas y cada una de las rentas vencidas a partir del mes de agosto del año próximo pasado y no cubiertas, hasta desocupación real y material del inmueble.

D) Los gastos y costas que se generen por motivo del presente juicio. ...”.

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el libelo génesis de demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias; acompañó los documentos descritos en el sello fechador de la citada Oficialía, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la acción promovida.

2.- **Admisión demanda.** Por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía propuesta, asimismo, se ordenó emplazar a los demandados para que dentro del plazo de cinco días, dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que en el acto de la diligencia justificaran con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo, se les previniera para que dentro del plazo de sesenta días



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

hábiles desocupen el bien arrendado. Con fecha diez de julio de dos mil veintiuno, fueron emplazados los demandados.

3.- **Contestación demanda.** Por auto de veinte de julio de dos mil veintiuno, los demandados *********, en su calidad de arrendatario, y *********, como fiadora, emitieron contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que, se le dio vista a la actora para que dentro del plazo de tres días, manifestaran lo que a su derecho conviniera.

4.- **Citación para dictar sentencia.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas y alegatos, por así permitirlo el estado procesal del sumario, por auto de veintiséis de abril de dos mil veintidós, se citó a las partes contendientes, para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

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

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

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades

heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.¹

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“... Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.

Ahora bien, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente reza:

“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”.

Por consiguiente, este Juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se advierte del documento básico de la acción, relativo al contrato de arrendamiento de data quince de septiembre de dos mil diecinueve, exhibido junto con el libelo génesis de demanda, la ubicación del bien inmueble objeto de dicho acto jurídico celebrado entre las partes contendientes, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde conocer a este órgano jurisdiccional.

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



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

Así también, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"... El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la 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..."

De esa guisa, teniendo que en el caso en estudio, la *litis* planteada tiene que ver sobre el pago de rentas, desocupación y entrega de un bien inmueble en virtud del contrato de arrendamiento, que se exhibe como documento bastión de la acción; es inconcuso que se eligió la vía correcta.

Sirve como sustento a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que dice:

JUICIO DE DESAHUCIO. AL PRESENTAR LA DEMANDA, ES INNECESARIA LA EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO INSOLUTOS PARA ACCEDER A ESA VÍA PRIVILEGIADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Los requisitos de procedibilidad para acceder a un juicio, son aquellas condiciones y elementos exigidos por la ley que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso. Ahora bien, de una interpretación armónica de los artículos 543, 544, 545 y 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se advierte que el hecho de que la actora incumpla con la exhibición de los recibos de pago insolutos, no

implica que la vía privilegiada de desahucio sea improcedente, en atención a que la legislación procesal de la materia no dotó a los recibos de rentas insolutos como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido del proceso. En efecto, el artículo 546 citado, expresamente impone la obligación al Juez del conocimiento de constatar únicamente que con la demanda exista el documento o la justificación correspondiente, para ordenar el requerimiento de pago, así como el llamamiento a juicio, pues así lo dispone la porción normativa del precepto referido, al señalar: "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al inquilino...", donde se destaca que la redacción del dispositivo es en singular, al referirse a documento, y no en plural, documentos. Por tanto, lo único que debe constatar el Juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, así como que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades, para estar en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio².

II.- **Legitimación procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación procesal o *ad procesum*, de quienes intervienen en el presente Juicio, ***** , en su carácter de arrendador, ***** , en su calidad de arrendatario, y ***** , como fiadora, respectivamente, por ser esta una obligación de la Juez,

² Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 2020635; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: XIX.1o.A.C.28 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2023; Tipo: Aislada.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

que debe ser estudiada aún de oficio en sentencia definitiva, sin obstar para ello, que las partes no la hayan hecho valer por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende: la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. 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.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito *sine qua non* para la procedencia del juicio,

mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, se alude que en el presente asunto la legitimación *ad procesum* (en el proceso), activa y pasiva de la partes contrincantes en el presente asunto, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data quince de septiembre de dos mil diecinueve, celebrado por *****, en su carácter de arrendador, *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, respecto del bien inmueble sito en *****.

Documental privada la de comento, a la cual se le otorga valor probatorio, en términos del numeral 444³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que no fue objetada propiamente por la contraparte, teniéndose por admitida surtiendo todos sus efectos legales.

Debiendo apuntarse, que si bien es cierto, los demandados manifestaron al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, que posteriormente a la celebración del contrato basal de la acción, éstos pactaron verbalmente a través del apoderado legal del arrendador, modificar el precio de la renta que se pagaría de manera mensual, de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), al monto de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100M.N); también lo es, que dicha circunstancia no quedó debidamente acreditada en la secuela

³ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 121/2021-1

procedimental, como se establecerá al analizar la cuestión principal.

Ergo, se tiene que la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento que fue exhibido por el demandante, como básico de la acción, es el que rige la relación jurídica bilateral de arrendamiento celebrada entre las partes contrincantes en el presente juicio; acreditándose fehacientemente la calidad con la que se ostenta el impetrante respecto del bien inmueble materia del presente juicio; desprendiéndose así, que le asiste el derecho para hacer valer en contra de los demandados, las acciones jurídicas derivadas del contrato de arrendamiento celebrado el quince de septiembre de dos mil diecinueve.

En consecuencia, resulta evidente que el demandante, tiene legitimación activa *ad procesum* en el presente juicio, puesto que el mismo cuenta con la titularidad del derecho controvertido; esto es así, pues debido a la relación personal que surge de la suscripción del contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta recae en el arrendador; por ende, es quien tiene las prerrogativas jurídicas para reclamar de la parte demandada el pago de las rentas que adeudan; por existir una verdadera relación procesal entre éste y los demandados en su carácter de arrendador, arrendatario y fiadora, respectivamente.

De esa guisa, es inconcuso que se encuentra acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes contrincantes en el presente asunto, debiendo continuar con el análisis jurídico del juicio.

III.- **Estudio defensas y excepciones.** Atendiendo a las reglas del método inductivo, se procede al estudio de las excepciones y defensas opuestas por los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, respectivamente.

Debiendo establecer al respecto, que la Juzgadora por sistemática jurídica, y en términos del numeral 644-F⁴ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al tener que de las alegaciones de defensa y pruebas que ofertaron los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, respectivamente, se colige que su intención va dirigida a que éstos pagaron las rentas de manera puntual.

Por consiguiente, se alude que válidamente procede sólo el estudio de la EXCEPCIÓN DE PAGO, debiendo limitarse a ello, **siendo improcedentes el resto de las excepciones invocadas**; esto debido a que, como quedó establecido en *supra líneas*, se probó la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes el día quince de septiembre de dos mil diecinueve; es inconcuso que sólo resta determinar si se cumplió o no, con el pago de la renta pactada, tal y como lo establece

⁴ ARTICULO 644-F.- Excepciones distintas a las de pago. En caso de que se opongan excepciones por el arrendatario distintas a las de pago, sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas; se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los cinco días siguientes teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento fijado para el lanzamiento. En esta audiencia, concurran o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones, y si debe procederse o no al lanzamiento. Son improcedentes la reconvenición y la compensación.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

el artículo 644-F⁵ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

De ese modo, esta autoridad judicial se pronuncia respecto de dicha EXCEPCIÓN DE PAGO, la cual se considera **improcedente**, en atención a las siguientes consideraciones jurídicas:

El artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"... DEFINICIÓN LEGAL DE ARRENDAMIENTO. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa..."

El numeral 1901 Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala:

"... OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de

⁵ 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. Son improcedentes la reconvenición y la compensación.

las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato...".

Por su parte, el arábigo 1902 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

"... MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada...".

El artículo 1478 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

"... NOCIÓN CARACTERÍSTICAS DEL PAGO. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratare de deudas de no hacer. El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia. Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario...".

Bajo esas consideraciones jurídicas, se arguye que los excepcionistas no probaron sus argumentaciones de *facto*, es decir, los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, respectivamente, no probaron que hubiesen cumplido cabalmente con la obligación contraída, que tenían de satisfacer el pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento de data quince de septiembre de dos mil diecinueve, específicamente en la cláusula primera, en donde se estableció que la renta mensual pactada por el



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

uso y disfrute del bien inmueble arrendado, lo era por la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), tal y como lo establece el numeral 1901 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo tanto, es evidente que los demandados ***** , en su calidad de arrendatario, y ***** , como fiadora, respectivamente, no satisficieron su obligación de sufragar las rentas en la forma y tiempo convenidos en el contrato basal de la acción, tal y como lo establece el artículo 1478 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

De ese modo, correspondiendo a los demandados acreditar que pagaron las rentas que se les reclaman, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago; situación que en la especie no aconteció, dado que los demandados no acreditaron con elemento de prueba bastante y suficiente, que hubiesen cubierto las rentas mensuales a las que estaban constreñidos pagar por el uso y disfrute del bien inmueble arrendado, o bien que el arrendador les modificó la renta de cuarenta mil pesos, a cinco mil pesos.

Resulta innegable que los demandados, no acreditaron la procedencia de la excepción de pago que hicieron valer, ello no obstante de que tenían la obligación de hacerlo, pues el que afirma un hecho, tiene el deber de probarlo, tal y como lo establece el numeral 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

Siendo menester argüir, que si bien es cierto, los demandados para acreditar la excepción en estudio, ofrecieron la prueba CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE, a cargo del accionante ***** , en su carácter de arrendador, las cuales fueron desahogadas el día veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, (*visible a fojas 125-126 del expediente fuente*), también lo es, que el resultado de dichas probanzas, en nada benefician a los intereses de la parte oferente.

Ello en razón de que, el demandante ***** , en su carácter de arrendador, no reconoció hechos propios que le perjudiquen, esto es, el absolvente no aceptó que los demandados hayan cubierto de manera total y puntual el pago de las rentas que reclama en su libelo génesis de demanda; debiendo mencionar, que el hecho de que el actor aceptara en ambas pruebas, que ***** , es su Contador, también lo es, que no reconoció pago alguno, que hayan realizado a dicha persona por parte de los demandados como arrendatarios; menos aún aceptó que a través de su Contador, se haya modificado el precio pecuniario de la renta a que estaban constreñidos pagar los deudores por concepto de arrendamiento, en la forma estipulada en el acto volitivo celebrado.

Por ende, la simple aceptación de que la persona de ***** , es su Contador, ello no implica que se haya acreditado o probado a cabalidad, que se modificó el monto del precio de la renta pactada en el contrato basal de la acción; como tampoco se acredita, que los demandados se encuentren al corriente con el pago total de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento, celebrado el día quince de septiembre de dos mil diecinueve; en ese sentido, en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

no es dable otorgarle valor probatorio, en virtud de que el actor, no aceptó como tampoco reconoció que los demandados le hayan pagado la renta respectiva.

También es pertinente dejar asentado, que no es dable otorgarle valor probatorio alguno, a la prueba documental científica (USB), que ofreció la parte demandada, toda vez, que el contenido de dicha probanza al ser desahogada, esto el ocho de marzo de dos mil veintidós, (*visible a fojas 180-181 del expediente fuente*), no arrojó datos contundentes de que *******, como Contador del actor, hubiese modificado el contrato de arrendamiento básico de la acción, menos aún que tuviera facultades para ello; como tampoco se advierte dato alguno, en el sentido de que los demandados hayan pagado en su totalidad y en la forma establecida en el acto volitivo denominado arrendamiento, celebrado con el accionante; ergo, no se le otorga valor probatorio alguno en términos de los numerales 490, 493 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Así también, se alude que la parte demandada, para acreditar la excepción de pago que hicieron valer al contestar la demanda entablada en su contra, ofrecieron las documentales privadas consistentes en doce recibos de pago, por la cantidad cada uno de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de rentas; y certificados de enteros números 8622, 0412, 1151, 2880, 3954, 4889, 7030, por la cantidad de cinco mil pesos cada uno; sin embargo, no es dable, otorgarles valor probatorio alguno, en términos de los artículos 490, 493 y 494 del

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

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en tanto, que los mismos no fueron reconocidos por su emisor, como tampoco fueron concatenados con otros medios de prueba que los robustecieran.

Además, de que en dichos recibos de pago, no se desprende que tales pagos sean por concepto de renta, respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, exhibido como documento base de la acción; siendo que en éstos, no se asentó como tampoco se especificó, que dichos pagos correspondieran a la relación contractual celebrada por las partes contrincantes en el presente asunto.

Siendo inconcuso, que dichos recibos no tienen datos que hagan dilucidar que ciertamente correspondan al pago por concepto de renta del predio materia de la controversia; menos aún, que se haya celebrado de manera verbal una modificación al precio de la renta convenida en la cláusula primera del contrato de arrendamiento de quince de septiembre de dos mil diecinueve, exhibido como base de la acción; ergo, no es dable otórgales valor probatorio, puesto que con ellos no se acredita que se haya cumplido con la obligación de pago que los demandados contrajeron con la suscripción del contrato de arrendamiento de quince de septiembre de dos mil diecinueve, tal y como lo dispone el arábigo 1901 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

De igual manera, devienen infundadas las alegaciones de los deudores, en el sentido de que con fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, interpuso demanda de consignación de pago; puesto que si bien es verdad, mediante copia de acuse de la Oficialía de Partes del Tribunal Superior de Justicia del Estado, se presume que



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

se consignó el pago que ampara el certificado de entero número 218165, lo cierto es, que en autos del sumario, no se demostró que el accionante en su carácter de arrendador, haya comparecido a recibir dicho pago por concepto de rentas; amén de que, en el contrato de arrendamiento de data quince de septiembre de dos mil diecinueve, se estableció claramente la forma y lugar de pago, tal y como se desprende de las cláusulas primera y cuarta del contrato que nos ocupa.

Por ende, y al no haber demostrado la parte demandada haber cumplido de manera exhaustiva y puntual con el pago del precio de la renta, tal y como lo establecen los numerales 1901 fracción I, 1902 y 1478 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en la forma en que quedó establecido en las cláusulas primera y cuarta del contrato basal de la acción; es evidente que no debe tomarse en consideración la cantidad consignada en el diverso juicio.

Ello en razón, de que no fue la manera en que los deudores se compelieron a sufragar las rentas respectivas, además, de que no se advierte que se haya consignado el monto total de las rentas adeudadas, máxime que no obra constancia de que el actor en su calidad de arrendador haya cobrado dicho monto pecuniario.

En ese sentido, como corolario de lo argumentado jurídicamente, debe considerarse que la EXCEPCIÓN DE PAGO, que hicieron valer los demandados ***** , en su

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

calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, es **improcedente**.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra reza:

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.⁶

IV.- **Preludio.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción principal, para estimar si a la luz de las probanzas ofertadas se demuestra la misma, teniendo que el demandante *****, en su carácter de arrendador, reclamó las siguientes prestaciones:

“... A) la desocupación y entrega física, real y material del inmueble dado en arrendamiento, en las mismas condiciones apropiadas para su debido uso con que le fue entregado en su momento al arrendatario.

⁶ *Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258.*



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

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

B) El pago que resulte a razón del 10% sobre el importe de las pensiones rentísticas que el arrendatario ha dejado de cumplir oportunamente a partir del día 1 de agosto del año 2020, hasta el mes de febrero del año en curso, a razón de una cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), mismos que hacen un total de \$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad sobre la cual deberá calcularse el importe del 10% de las pensiones rentísticas en concepto de pago de pena convencional para cubrir los gastos de cobranza especial por haber incurrido en el cumplimiento de las obligaciones contraídas de su parte, mismas que se encuentran establecidas en los medios preparatorios en que se actúa.

C) El pago de todas y cada una de las rentas vencidas a partir del mes de agosto del año próximo pasado y no cubiertas, hasta desocupación real y material del inmueble.

D) Los gastos y costas que se generen por motivo del presente juicio. ...".

Asimismo, la parte actora arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expusieron las partes en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

V.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe prevalecer en la especie, se realizan las siguientes precisiones, que establecen el marco teórico jurídico.

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

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



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

fijado para el lanzamiento. En esta audiencia, concurran o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones, y si debe procederse o no al lanzamiento.

ARTÍCULO 644-H.- De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento. La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo.

Ahora bien, se torna menester señalar que siendo el acto de DESAHUCIO, la acción que esencialmente identifica a la pretensión del actor es conveniente el esclarecimiento de dicho vocablo:

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define al "desahucio" como: "Dicho de un dueño o de un arrendador: "Despedir al inquilino o arrendatario mediante una acción legal".

Visto lo anterior y en el contexto que nos ocupa, el vocablo "desahucio" debe entenderse como el "lanzamiento del arrendatario de manera legal, impetrada por el arrendador".

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

VI. **Estudio acción plantada.** En ese contexto, se procede al estudio exhaustivo de la acción ejercitada por el impetrante *****, en su carácter de arrendador, para determinar jurídicamente, si se acredita el desahucio demandado.

En primer orden, para mayor claridad de la presente resolución, es menester señalar que el JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez, resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 644B del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En efecto, conforme al artículo 1875 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, el reconocido como arrendador concedió el uso y goce de un inmueble, y el arrendatario se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto; por lo que, una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima al arrendador para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden.

Teniendo así, que el demandante para acreditar su acción ofreció como prueba la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de data quince de septiembre de dos mil diecinueve, celebrado entre *****, en su carácter de arrendador, *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, respecto del bien inmueble sito en *****.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

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

Documental privada la de comento, a la cual se le otorga valor probatorio, en términos del numeral 444⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez, que no fue objetada propiamente por la contraparte, teniéndose por admitida surtiendo todos sus efectos legales; debiendo apuntarse, que si bien es cierto, los demandados manifestaron al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, que ulterior a la celebración del contrato basal de la acción, las partes pactaron verbalmente modificar el precio de la renta que se pagaría de manera mensual, de *cuarenta mil pesos al monto de cinco mil pesos mensuales*; también lo es, que dicha circunstancia no quedó debidamente acreditada.

Ahora bien, dado que el accionante con la documental privada que ha sido valorada con antelación, acredita el ejercicio de su acción, para el reclamo del pago de rentas, en tanto que el contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre desahucio, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento.

⁷ ARTICULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

Por ende, el acto jurídico bilateral referido, es la prueba fundamental del derecho del actor para exigir el pago de las rentas adeudadas por los demandados correspondientes **a los meses de agosto de dos mil veinte, al mes de febrero de dos mil veintiuno**, siendo siete meses los reclamados; incumbiendo a la parte demandada *********, en su calidad de arrendatario, y *********, como fiadora, demostrar que hicieron los sendos pagos que ahora se les reclaman, lo que en la especie no aconteció.

Pues no obstante, que los demandados tenían la obligación derivada de la firma del contrato de arrendamiento de quince de septiembre de dos mil diecinueve, de pagar la renta por la cantidad estipulada por el monto pecuniario mensual de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), éstos no probaron haber cumplido con la cláusula primera del contrato bastión de la acción; es decir, los deudores no probaron estar al corriente de dichas rentas, por lo que, tampoco demostraron haber cubierto las rentas que se les reclaman, a razón de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales.

VII. **Corolario.** En las precisadas condiciones, la Juzgadora determina decretar PROCEDENTE la acción de DESAHUCIO, que hizo valer el actor, declarando de igual manera, procedente la prestación relativa a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en *********; toda vez, que la parte demandada *********, en su calidad de arrendatario, y *********, como fiadora, no cubrieron al arrendador *********, las pensiones rentísticas correspondientes del mes de agosto de dos mil veinte, al mes de febrero de dos mil veintiuno (*siete rentas adeudadas*), las cuales ascienden a la cantidad de \$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 121/2021-1

MN.), ello atendiendo a que cuando el arrendador demanda el desahucio, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y aseverar que los deudores no han cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, corresponde a los deudores probar un hecho positivo, esto es, que pagaron las rentas que se les reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

VIII. **Condena desocupación y entrega del inmueble.**

Ergo, al no haber cubierto los deudores, las pensiones rentísticas reclamadas por el actor *****, se condena a los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, a la desocupación, ENTREGA REAL, MATERIAL Y JURÍDICA, del bien inmueble sito en *****, objeto del contrato basal de la acción; lanzamiento que es a acosta de la parte demandada, lo anterior tomando en consideración que a la data ha fenecido en exceso el plazo de SESENTA DÍAS, que se les concedió a los demandados para que desocuparan dicho predio, incumpliendo el requerimiento de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno. Por consiguiente, se condena a los demandados al lanzamiento a su costa, del bien inmueble previamente señalado; lo anterior, en términos del numeral 644-H⁸ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

⁸ ARTÍCULO 644-H.- De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las

IX.- **Condena rentas vencidas.** Respecto a la prestación marcada con el inciso C), del libelo génesis de demanda, que hizo valer la parte actora *****, toda vez, que los demandados no probaron estar al corriente de los pagos, que por concepto de rentas les fueron reclamadas por el accionante, habiéndose declarado improcedente la excepción de pago que opusieron, es **procedente condenar a los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora,** respectivamente, al pago de la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MN.),** cifra que es el resultado de multiplicar la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), por el número de rentas mensuales adeudadas y que exigió el impetrante, correspondientes del mes de agosto de dos mil veinte, al mes de febrero de dos mil veintiuno (*siete rentas adeudadas*); más las que se sigan generando hasta la entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio, a razón de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, mismas que habrán de ser cuantificadas previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

X.- **Se absuelve de la prestación B).** Respecto de la prestación marcada con el inciso B), del libelo génesis de demanda, relativa al pago de la pena convencional a razón del 10% sobre las rentas adeudadas, se alude que la misma es **improcedente**, en razón de que dicha prestación es contraria a la naturaleza de la acción ejercitada por el accionante.

que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento. La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo.

**PODER JUDICIAL**

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

Siendo el caso que en un juicio de desahucio, lo único que se puede reclamar es el pago de las rentas vencidas, y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, pero no así la pena convencional estipulada en el contrato de arrendamiento fuente del desahucio, por resultar totalmente incompatible con el fin de este juicio, siendo imposible jurídicamente analizar cuestiones relativas a las penas convencionales pactadas por las partes, dado que el juicio que nos ocupa, se constriñe de manera expresa a la desocupación del bien inmueble arrendado por el incumplimiento referido.

Por ende, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo; de ahí que devenga la improcedencia de la prestación en comento.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio Jurisprudencial contenido en el Semanario Judicial de la Federación, que reza:

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la

desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.⁹

XI.- **Condena costas.** En relación a la prestación marcada con el inciso D), toda vez, que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en el artículo 158 del Código Procesal Civil

⁹ Época: Décima Época, Registro: 2002329, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, Materia(s): Civil, Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.), CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO. Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 121/2021-1

vigente en el Estado de Morelos, se les condena al pago de gastos y costas de esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, con fundado en los arábigos 1875, 1877, 1901 fracción I, 1902, 1903, 1904, 1918, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; y 644-A, 644-B, 644-D, 644-F, 644-H, 96 IV, 101 504, 505, 506, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el presente asunto.

SEGUNDO: El accionante *****, en su carácter de arrendador, probó los hechos constitutivos de su acción de DESAHUCIO, que hizo valer, contra *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones.

TERCERO: Se condena a los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, a la desocupación, ENTREGA REAL, MATERIAL Y JURÍDICA, del bien inmueble sito en *****; lanzamiento que es a acosta de la parte demandada, lo anterior tomando en consideración que a la data ha fenecido el plazo de SESENTA DÍAS, que se les concedió a los demandados para que desocuparan dicho predio, incumpliendo el

requerimiento de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno.

CUARTO: Se condena a los demandados *****, en su calidad de arrendatario, y *****, como fiadora, respectivamente, al pago de la cantidad de \$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MN.), cifra que es el resultado de multiplicar la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N), por el número de rentas mensuales adeudadas y que exigió el impetrante, correspondientes del mes de agosto de dos mil veinte, al mes de febrero de dos mil veintiuno, (*siete rentas adeudadas*); más las que se sigan generando hasta la entrega real, material y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio, a razón de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, mismas que habrán de ser cuantificadas previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

QUINTO: Se absuelve a la parte demandada, de la prestación marcada con el inciso B), en virtud del razonamiento lógico jurídico plasmado en el presente brocardo.

SEXTO: Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas de esta instancia, por haberle sido adversa la presente sentencia.

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCIA ALVAREZ GARCIA**, con quien actúa y da fe.



MTGD

PODER JUDICIAL

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